

Frumvarp til laga

um tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði.

Frá allsherjarnefnd.

1. gr.

Samkvæmt því sem nánar er mælt fyrir um í lögum þessum getur eigandi íbúðarhúsnæðis, ef hann sýnir fram á að hann sé og verði um einhvern tíma ófær um að standa í fullum skilum á greiðslu skulda sem tryggðar eru með veði í því húsnæði og að önnur tiltæk greiðsluerfiðleikaúrræði séu eða hafi reynst ófullnægjandi, leitað eftir greiðsluaðlögun vegna þeirra og getur hún staðið í allt að fimm ár.

Með slíkri greiðsluaðlögun breytast skuldbindingar skuldarans á þann hátt að aðeins verða gjaldkræfar greiðslur sem honum telst fært að standa straum af, sbr. 1. mgr. 5. gr., en frestað er gjalddaga þess hluta skuldbindinganna sem eftir er svo lengi sem greiðsluaðlögun stendur.

2. gr.

Greiðsluaðlögun getur einungis fengið sá einstaklingur sem er þinglýstur eigandi viðkomandi fasteignar og hefur forræði á fé sínu. Eigi tveir eða fleiri einstaklingar fasteignina í óskiptri sameign verða þeir í sameiningu að ganga til greiðsluaðlögunar. Í lögum þessum er eigandinn nefndur skuldari. Sé annað ekki tekið fram gildir það jafnt hvort sem hann er einn eða þeir eru fleiri.

Greiðsluaðlögun getur aðeins varðað fasteign þar sem skuldarinn heldur heimili og hefur skráð lögheimili, enda sé um að ræða hóflegt húsnæði miðað við þarfir skuldara og fjölskyldu hans sem ætlað er til búsetu samkvæmt ákvörðun skipulags- og byggingaryfirvalda. Sé fasteignin í sameign er nægilegt í þessu skyni að einn eigenda eigi þar heimili samkvæmt því sem að framan segir.

Greiðsluaðlögun tekur til krafna sem tryggðar eru með veði í fasteigninni svo sem hér segir:

1. Krafna sem tryggðar eru með lögveði að því leyti sem þær eru fallnar í gjalddaga áður en skuldari leggur fram beiðni um greiðsluaðlögun.
2. Krafna sem tryggðar eru með samningsveði, enda taki veðrétturinn til ákveðinnar skuldar sem þegar er orðin til og greiðsluskuldbindingin hvílir á skuldaranum sjálfum eða einhverjum eigenda séu þeir fleiri en einn.
3. Krafna sem tryggðar eru með aðfararveði í fasteigninni.

Greiðsluaðlögun hefur ekki áhrif á tryggingarréttindi í fasteigninni á grundvelli kyrrsetningar eða löggeymslu, en krafa sem slík réttindi eru fyrir kemur ekki til greiðslu nema fjárnám hafi jafnframt verið gert í fasteigninni fyrir sömu kröfu.

3. gr.

Skuldari leitar greiðsluaðlögunar með skriflegri beiðni til héraðsdómstóls í því umdæmi þar sem hann á lögheimili, en ef leita á greiðsluaðlögunar vegna fasteignar í eigu tveggja eða fleiri skal beiðni þeirra gerð í einu lagi. Í beiðni skal einkum greint frá eftirtöldu:

1. Nafni skuldara, kennitölu og lögheimili.
2. Hvaða fasteign beiðnin varðar, hver þinglýstur eigandi hennar er, hverjir eiga þar lögheimili, hver stærð hennar er og eftir atvikum hvers konar fasteign.
3. Hvaða skuldir hvíla á fasteigninni, en í greinargerð um þær skal lýst nákvæmlega meðal annars tegund þeirra, tilurð, fjárhæð þeirra í upphafi og eftirstöðvum, greiðsluskilmálum, ákvæðum um vexti og verðtryggingu, að hvaða marki þær séu þegar í vanskilum, hvaða fjárhæð greiða þurfi af þeim með afborgun, við hverja skuldirnar eru og hvar þær eru til innheimtu.
4. Hverjar tekjur skuldarans eru og tekjur annarra sem eiga með honum lögheimili, hvort sem er af vinnu eða öðrum sökum.
5. Sundurliðaðar upplýsingar um aðrar eignir skuldarans og skuldbindingar.
6. Hvort önnur greiðsluferfiðleikaúrræði hafi verið nýtt eða eftir þeim leitað.

Með beiðni skulu fylgja gögn til staðfestingar upplýsingum sem í 1. mgr. greinir, en auk þess þrjú síðustu skattframtöl skuldarans. Þá skal jafnframt fylgja staðfesting fjármálaþrjú tækis á því að það hafi tekið að sér að annast greiðslumiðlun fyrir skuldarann samkvæmt því sem í 1. mgr. 11. gr. segir.

4. gr.

Héraðsdómari tekur afstöðu til beiðni skv. 3. gr. með úrskurði. Um meðferð hennar fyrir dómi og heimild til málskots gilda sömu reglur og um meðferð beiðni um heimild til að leita nauðasamnings til greiðsluaðlögunar.

Héraðsdómari hafnar beiðni ef svo stendur á sem hér segir:

1. Ef beiðni er ekki gerð á fullnægjandi hátt eða nauðsynleg gögn fylgja henni ekki.
2. Ef veruleg ástæða er til að ætla að upplýsingar í beiðni séu ekki réttar.
3. Sé fjárhagur skuldara slíkur að annaðhvort megi honum vera kleift að standa í fullum skilum án greiðsluaðlögunar meðal annars með því að nýta sér önnur tiltæk greiðsluferfiðleikaúrræði eða ljóst verði að telja að honum yrði ófært að standa undir lágmarksfjárhæð fastrar mánaðargreiðslu skv. 1. mgr. 5. gr.
4. Ætla megi að skuldari hafi hagað gerðum sínum svo sem raun varð á með ráðnum hug um að leita tímabundinnar greiðsluaðlögunar fasteignaveðkrafna.
5. Hafi skuldari hagað fjármálum sínum á verulega ámælisverðan hátt eða tekið fjárhagslega áhættu sem ekki var í samræmi við fjárhagsstöðu hans á þeim tíma sem til fjárhags-skuldbindingarinnar var stofnað.
6. Hafi til skulda verið stofnað á þeim tíma er skuldari var greinilega ófær um að standa við fjárhags-skuldbindingar sínar.
7. Hafi skuldari bakað sér skuldbindingu sem einhverju nemur miðað við fjárhag hans með háttsemi sem varðar refsingu eða skaðabótaskyldu.
8. Skuldari hafi svo að máli skipti látið hjá líða að standa í skilum við veðkröfuhafa þótt honum hefði verið það kleift að einhverju leyti eða öllu.

Taki héraðsdómari til greina beiðni skal hann þegar í stað skipa umsjónarmann með greiðsluaðlöguninni eftir sömu reglum og gilda við nauðasamningsumleitunir til greiðsluaðlögunar. Njóti skuldari á sama tíma heimildar til slíkra nauðasamningsumleitana skal að öðru jöfnu skipa sama umsjónarmann til að fara með mál eftir þessum lögum. Þóknun um-

sjónarmanns, allt að 200.000 kr., greiðist úr ríkissjóði ásamt öðrum kostnaði af greiðsluaðlögun samkvæmt ákvörðun héraðsdómara.

Dómsmálaráðherra er heimilt að ákveða með reglugerð að opinber stofnun eða sýslumenn komi í stað umsjónarmanns með greiðsluaðlögun og annist störf hans í samræmi við ákvæði laga þessara. Dómsmálaráðherra er heimilt að fela sýslumanni, einum eða fleiri, eða opinberri stofnun umsjón með tímabundinni greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði.

Þegar úrskurður skv. 3. mgr. er genginn frestast nauðungarsala, sem leitað kann að hafa verið á viðkomandi fasteign, meðan reynt er að koma greiðsluaðlögun á.

Skuldari getur á öllum stigum fellt niður aðgerðir til að koma á greiðsluaðlögun.

5. gr.

Þegar umsjónarmaður hefur verið skipaður skal hann tafarlaust kveðja skuldara á sinn fund og leita eftir þörfum frekari upplýsinga til undirbúnings á greiðsluaðlögun. Á grundvelli þeirra upplýsinga og fyrirbyggjandi gagna að öðru leyti skal umsjónarmaður reikna að teknu tilliti til framfærslukostnaðar og annarra eðlilegra útgjalda skuldarans hvað honum sé kleift að greiða þegar í stað af skuldum, sem greiðsluaðlögunin tæki til, og síðan með föstum mánaðargreiðslum á því tímabili sem hún stæði yfir. Fastar mánaðargreiðslur mega þó ekki nema lægri fjárhæð en þeirri sem ætla má samkvæmt mati umsjónarmanns að svari til hæfilegrar húsaleigu á almennum markaði fyrir eignina sem greiðsluaðlögun varðar. Fastar mánaðargreiðslur skulu bundnar launavísitölu frá þeim tíma sem beiðni um greiðsluaðlögun var tekin til greina.

Umsjónarmaður skal í samráði við skuldara gera frumvarp til greiðsluaðlögunar, þar sem greint er frá eftirtöldu:

1. Hverjar skuldirnar eru sem greiðsluaðlögun er ætlað að taka til, við hverja þær eru og við hvaða heimild þær styðjast, hver staða þeirra er í veðröð, hver núverandi fjárhæð þeirra er sundurliðað annars vegar í vanskil og hins vegar ógjaldfallinn þátt þeirra, svo og hvenær og hvað skuldari verður að greiða úr afborganir og vexti af því sem ógjaldfallið er ef ekki kemur til greiðsluaðlögunar.
2. Hvernig greiðslum skuldarans samkvæmt áðursögðu mundi ráðstafað upp í skuldirnar, jafnt því sem hann gæti innt af hendi þegar í stað og föstum mánaðarlegum greiðslum á greiðsluaðlögunartímanum, en um það fer samkvæmt því sem segir í 7. gr.
3. Hve lengi greiðsluaðlögun sé ætlað að standa.

Að því gerðu sem að framan segir boðar umsjónarmaður með sannanlegum hætti til fundar með veðhöfum sem haldinn skal innan fjögurra vikna frá skipun hans. Fundarboði skal fylgja greinargerð um þau atriði sem um ræðir í 1. mgr. og frumvarp til greiðsluaðlögunar. Ef ekki er kunnugt um hver eigi kröfu sem greiðsluaðlögun tekur til skal umsjónarmaður beina fundarboði til þess sem upplýst hefur verið að annist innheimtu á kröfunni, en sé ekki heldur um þann vitað verður ekki frekar af fundarboði vegna þeirrar kröfu. Skuldara skal tilkynnt hvar og hvenær veðhafafundur verður haldinn.

6. gr.

Komist greiðsluaðlögun á hefur hún þau áhrif meðan á henni stendur að skuldir sem undir hana eiga bera aðeins þá vexti og eftir atvikum verðtryggingu sem þær hefðu borið í skilum án tillits til gjalddaga. Beri krafa enga samningsvexti skal höfuðstóll hennar verðtryggður miðað við vísitölu neysluverðs og skulu falla á hana vextir sem kveðið er á um í 4. gr. laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001. Á greiðsluaðlögunartíma fellur ekki heldur á þær skuldir krafa um innheimtukostnað eða annan kostnað sem stafar af vanskilum. Að því leyti

sem ekki fæst greiðsla á kröfu á greiðsluaðlögunartíma bætast áfallnir vextir árlega við höfuðstól hennar.

Hafi krafa, sem upphaflega var samið um að greiða með afborgunum á tilteknum tíma sem enn er ekki kominn, verið gjaldfellt í heild vegna vanskila eða af öðrum sökum veldur greiðsluaðlögun því að gjaldfelling er úr gildi að því er þær afborganir varðar.

Nú er krafa að nokkru komin í gjalddaga án þess að staðið hafi verið í skilum með þann hluta hennar en hún er að öðru leyti í skilum, eftir atvikum vegna ákvæða 2. mgr., og verður þá greiðsluaðlögun til þess að vanskilapáttur kröfunnar, hvað varðar jafnt gjaldfallinn hluta höfuðstóls sem vexti og verðtryggingu, leggst við ógjaldfallinn höfuðstól hennar, sbr. þó 1. mgr. 7. gr. Um leið skal þá lánstími lengjast til jafnlengdar þeim tíma sem greiðsluaðlögun stendur og skulu greiðslukjör ákveðin á nýjan leik með tilliti til þess.

Hvíli samkvæmt samningsveði eða fjárnámi krafa á fasteigninni sem öll er komin í gjalddaga án þess að ákvæði 3. mgr. taki til hennar leiðir greiðsluaðlögun til þess að krafan skal teljast gjaldkræf með afborgunum, sem að fjölda skulu svara til þeirra mánaða sem eftir standa af greiðsluaðlögunartímanum þegar fyrst fæst greiðsla upp í kröfuna.

Meðan á greiðsluaðlögun stendur verður ekki stofnað til samningsveðs í fasteigninni. Ef fjárnám er gert í fasteigninni á þeim tíma fer um það sem segir í 4. mgr. Á tímabili greiðsluaðlögunar verður ekki krafist nauðungarsölu á fasteigninni nema til fullnustu lögveðskröfu sem gjaldfallið hefur eftir upphaf hennar eða kröfu á hendur öðrum en skuldaranum sem tryggð er með veði í fasteigninni.

7. gr.

Geti skuldari lagt þegar í stað af mörkum fé til greiðslu af skuldum skal því fyrst varið til að greiða kröfur sem lögveðsréttur er fyrir og gjaldfallnar voru áður en beiðni um greiðsluaðlögun var tekin til greina. Standi eitthvað þá eftir af því fé skal því ráðstafað til að greiða upp vanskil á skuldum eftir stöðu þeirra í veðröð svo langt sem fjárhæðin hrekkur til.

Mánaðargreiðslu, sem reiknuð er eftir 1. mgr. 5. gr., skal varið fyrst til að gera full skil á kröfum sem lögveðsréttur er fyrir, enda hafi þær ekki greiðst samkvæmt því sem í 1. mgr. segir. Eftir að full skil hafa verið gerð á þeim kröfum skal mánaðargreiðslu ráðstafað hverju sinni til að greiða áður ákveðnar afborganir af skuldum ásamt vöxtum og eftir atvikum verðtryggingu þannig að fyrst komi til greiðslu af þeirri skuld sem hverju sinni stendur fremst í veðröð, en standi þá eftir fé af þeirri mánaðargreiðslu skal því þessu næst varið til greiðslu af skuldinni sem næst er í veðröð og svo koll af kolli. Að því leyti sem ekkert fæst af mánaðargreiðslu upp í kröfu vegna stöðu hennar í veðröð ber hún vexti og tekur skilmálabreytingum skv. 1. og 3. mgr. 6. gr.

8. gr.

Á veðhafafundi sem umsjónarmaður boðar til skv. 3. mgr. 5. gr. skal hann kynna greinargerð sína og frumvarp til greiðsluaðlögunar. Sé skuldari staddur á fundi er honum skylt eftir bestu vitund að veita fundarmönnum upplýsingar um þau atriði varðandi greiðsluaðlögunina sem þeir óska eftir. Umsjónarmanni er að kröfu fundarmanns heimilt að fresta veðhafafundi ef skuldari er þar ekki mættur og leggja fyrir hann að koma til fundar ef umsjónarmaður fellst á að það sé nauðsynlegt til upplýsingaöflunar.

Umsjónarmaður skal leita eftir viðhorfum þeirra sem sækja veðhafafund til frumvarps til greiðsluaðlögunar. Eftir því sem þurfa þykir getur umsjónarmaður að tillögu skuldara eða með samþykki hans gert breytingar á frumvarpinu sem kynntar skulu þegar á fundinum. Færð skal fundargerð þar sem meðal annars þessum atriðum skal í meginatriðum lýst.

Innan tveggja vikna frá veðhafafundi skal umsjónarmaður taka rökstudda og skriflega ákvörðun um hvort af greiðsluaðlögun verði. Því skal umsjónarmaður hafna ef fram hafa komið atriði sem leiða hefðu átt til þess að beiðni skuldans yrði hafnað fyrir héraðsdómi, sbr. 2.–8. tölul. 2. mgr. 4. gr. Umsjónarmaður getur einnig hafnað að greiðsluaðlögun komist á ef hann telur óraunhæft að skuldari muni standa við skilmála samkvæmt frumvarpi að henni, svo og ef skuldari hefur ekki staðið af trúmennsku að undirbúningi hennar eða ætla verði að hennar sé leitað í óheiðarlegum tilgangi.

Ákvörðun umsjónarmanns skal með sannanlegum hætti send tafarlaust öllum veðhöfum sem kunnugt er um, svo og skuldaranum.

Hafi umsjónarmaður ákveðið að hafna því að af greiðsluaðlögun verði er meðferð hans á máli þegar í stað lokið.

Nú hefur umsjónarmaður ákveðið að af greiðsluaðlögun verði og getur þá veðhafi innan tveggja vikna frá því að sú ákvörðun var tekin tilkynnt umsjónarmanni að hann krefjist úrlausnar héraðsdóms um hana. Sú tilkynning skal vera skrifleg og rökstudd, en að öðru leyti fer um meðferð máls samkvæmt sömu reglum og gilda um meðferð ágreinings um frumvarp skiptastjóra til úthlutunar við gjaldþrotaskipti.

Þegar frestur skv. 6. mgr. er út runninn án þess að veðhafi krefjist dómsúrlausnar er greiðsluaðlögun sjálfkrafa komin á. Að öðrum kosti fer um afdrif hennar eftir úrlausn dómstóla.

9. gr.

Þegar greiðsluaðlögun er komin á skal umsjónarmaður gera skriflega yfirlýsingu um hana þar sem meðal annars skal greint frá hvenær hún komst á, til hve langs tíma hún er og hverjar skilmálabreytingar leiðir af henni. Hann skal fá yfirlýsingunni þinglýst, en til þess þarf ekki samþykki veðhafa. Fyrir þessa þinglýsingu greiðist ekkert gjald. Umsjónarmaður skal senda öllum þekktum veðhöfum eintak af þessari yfirlýsingu.

Umsjónarmaður lætur skuldaranum í té staðfest eintak yfirlýsingar skv. 1. mgr., frumvarps til greiðsluaðlögunar og ákvörðunar sinnar um að af henni verði til að skuldari geti falið fjármálafyrirtæki að miðla greiðslum fyrir sig. Við svo búíð er meðferð umsjónarmanns á máli lokið.

10. gr.

Umsjónarmaður skal án tafar tilkynna héraðsdómi um lok starfa sinna. Þeirri tilkynningu skulu fylgja greinargerð umsjónarmanns og frumvarp til greiðsluaðlögunar, fundargerðir frá veðhafafundi, ákvörðun umsjónarmanns um málalok og eftir atvikum yfirlýsing hans skv. 9. gr.

11. gr.

Skuldara er skylt í tæka tíð áður en komið er að fyrsta gjalddaga samkvæmt greiðsluaðlögun að koma því til leiðar að fjármálafyrirtæki miðli fyrir hann greiðslum samkvæmt henni.

Meðan á tíma greiðsluaðlögunar stendur getur veðhafi, sem af henni er bundinn, leitað eftir ógildingu hennar eftir sömu reglum og gilda um ógildingu nauðasamnings.

Greiðsluaðlögun fellur sjálfkrafa úr gildi ef eigendaskipti verða að fasteigninni sem hún varðar, þar á meðal með andláti skuldara eða því að bú hans sé tekið til gjaldþrotaskipta.

12. gr.

Nú telur skuldari þegar minna en þrjú mánuðir eru til loka tíma greiðsluaðlögunar en áður en sá tími er á enda að sýnt sé að hann verði um fyriðsáda framtíð ófær um að standa í fullum skilum með greiðslu skulda sem tryggðar eru með veði í þeirri fasteign sem greiðsluaðlögun tekur til og að önnur tiltæk greiðsluferfiðleikaúrræði séu ófullnægjandi. Getur skuldari þá leitað eftir því að veðréttindi sem standa til tryggingar uppreiknaðra eftirstöðva veðskulda á fasteigninni sem hún varðar og nema hærri fjárhæð en svarar til söluverðs fasteignarinnar á almennum markaði að viðbættum 10 hundradshlutum verði afmáðar af fasteigninni enda sýni skuldari fram á að hann geti staðið í fullum skilum með þær veðskuldir sem áfram hvíla á fasteigninni. Getur skuldari þá beint til sýslumanns í umdæminu, þar sem fasteignin er, skriflegri og rökstuddri beiðni um að gerðar verði ráðstafanir um fasteignina samkvæmt því sem nánar segir í 3.–5. mgr. Það er skilyrði fyrir þeim ráðstöfunum að veðskuldir séu í skilum eftir þeirri skipan sem greiðsluaðlögun hefur leitt af sér.

Með beiðni skuldara skv. 1. mgr. skal fylgja eintak af þeim gögnum sem getið er í 3. og 9. gr. ásamt verðmati tveggja löggiltra fasteignasala á fasteign skuldarans, eintak af kvittunum fyrir greiðslum til veðhafa í samræmi við greiðsluaðlögun og eftir þörfum útreikningum á uppreiknaðri stöðu veðskulda sem á fasteigninni hvíla.

Þegar sýslumanni hefur borist beiðnin kannar hann hvort fullnægt sé skilyrðum 1. og 2. mgr. til að taka hana til meðferðar. Séu þau ekki uppfyllt hafnar hann beiðninni þegar í stað nema annmarkar séu á málatilbúnaði skuldara sem bæta megi úr á skömmum fresti. Að öðrum kosti skal sýslumaður boða með sannanlegum hætti alla veðhafa ásamt skuldara til fundar við sig. Liggja ekki fyrir upplýsingar um hverjir eigi einstakar veðkröfur skal sýslumaður beina fundarboði til þeirra sem upplýst hefur verið að annist innheimtu á kröfunum, en sé ekki heldur um þá vitað skulu þessir veðhafar boðaðir til fundarins með auglýsingu í Lögbirtingablaði sem birt er með minnst viku fyrirvara.

Á veðhafafundi kynnir sýslumaður fyrirliggjandi gögn og gefur veðhöfum kost á að lýsa afstöðu til þess sem fram er komið af hendi skuldara. Verðmat á eign sem skuldari hefur aflað skv. 2. mgr. skal lagt til grundvallar nema veðhafi sem hefur hagsmuna að gæta af niðurstöðu þess fái því hrundið með matsgerð dómkvaddra manna, en fresta skal sýslumaður meðferð máls ef leita skal slíkrar matsgerðar. Teljist samkvæmt þessu sýnt að samanlögð fjárhæð veðskulda sé hærri en söluverð eignarinnar í því hlutfalli, sem getið er í 1. mgr., skal sýslumaður gefa á fundinum veðhöfum, sem fara með kröfur sem standa í veðröð utan þeirra marka, kost á að gera þegar í stað tilboð um að leysa til sín eignina með því að taka að sér rétt hærri veðkröfur annarra.

Komi fram á veðhafafundi tilboð skv. 4. mgr. skal leitað afstöðu skuldara til þess. Hafni hann boðinu eða sé hann ekki mættur á fund lýkur þessari meðferð máls þegar í stað. Samþykki skuldari tilboðið skal veðhafi standa við það innan tveggja vikna ásamt því að leggja til nauðsynleg skjöl vegna eigendaskipta.

Nú kemur ekki fram tilboð á veðhafafundi skv. 4. mgr., og skal þá sýslumaður eftir kröfu skuldara afmá af fasteigninni veðréttindi sem standa utan þeirra marka í veðröð sem greininir í 1. mgr. Standi veðkrafa að hluta innan þeirra marka og að hluta utan skal eftirstöðvum hennar skipt að tiltölu því til samræmis og ákveður þá sýslumaður nýjan höfuðstól skuldarinnar sem veðréttindi eru fyrir. Um ráðstafanir samkvæmt þessari málsgrein gerir sýslumaður yfirlýsingu sem þinglýst skal á eignina en fyrir hana greiðist ekkert gjald.

Sýslumaður skal færa gerðabók um ráðstafanir samkvæmt þessari grein. Rísi ágreiningur um slíkar ráðstafanir geta þeir sem eiga hlut að máli leitað úrlausnar um hann fyrir dómstólum eftir sömu reglum og gilda um úrlausn ágreinings um gildi nauðungarsölu.

Lög þessi öðlast gildi 1. júlí 2009.

Greinargerð.

I.

Við meðferð allsherjarnefndar á frumvarpi til laga um breyting á lögum um gjaldþrotaskipti o.fl., nr. 21/26. mars 1991 (greiðsluaðlögun), þskj. 507, 281. mál, ræddi nefndin ítarlega hvort og að hvaða marki rétt væri að láta greiðsluaðlögun ná til veðlána. Var í því efni meðal annars litið til fordæmis úr norsku lögunum um greiðsluaðlögun. Var það niðurstaða nefndarinnar að sérstök sjónarmið giltu að sumu leyti um slíkar kröfur og því væri rétt að lagatextinn tæki með ótvíræðum hætti á þeim álitamálum sem sköpuðust ef slíkar kröfur féllu undir úrræðið.

Eftir umræður í nefndinni beindi formaður nefndarinnar því til dóms- og kirkjumálaráðuneytisins og réttarfarsnefndar að leitað yrði leiða til að útfæra með fullnægjandi hætti almenna greiðsluaðlögun veðkrafna á þann veg að skuldsettu fólki í hóflegu húsnæði sem ekki réði við greiðslubyrði sína yrði gefið tækifæri til greiðsluaðlögunar án hefðbundinna nauðungarsölu- og gjaldþrotáúrræða. Með þessu móti næðist sá árangur að kröfuhafar héldu greiðsluflæði fyrir hluta áhvílandi skulda í stað þess að þurfa að afskrifa þær að fullu og öllu og mundu losna við kostnað af yfirtöku fullnustueigna. Skuldarar næðu með þessu að standa í skilum og forðast gjaldþrot. Ljóst væri að umtalsverður hluti skuldara væri í þeirri stöðu að skulda meira en sem næmi verðmæti eignar í yfirstandandi kreppu, en úrræðið ætti einungis að taka til þeirra sem ekki hefðu greiðslugetu til að standa skil á skuldum.

Í kjölfar þessa hófu dóms- og kirkjumálaráðuneytið og réttarfarsnefnd undirbúning þess frumvarps sem hér er lagt fram. Allsherjarnefnd samþykkti að leggja frumvarpið fram, enda tilurð þess byggð á þeirri vinnu sem fram hafði farið á vettvangi nefndarinnar.

Í lögum um gjaldþrotaskipti o.fl., nr. 21/1991, er að finna reglur um greiðslustöðvun og nauðasamninga, en þessi réttaráúrræði hafa það sameiginlega markmið að gera skuldara kleift að ráða bót á fjárhagsörðugleikum sínum til að forða því að bú hans verði tekið til gjaldþrotaskipta. Ákvæði um greiðslustöðvun er að finna í 2. þætti laganna, en þetta úrræði var fyrst leitt í lög með gjaldþrotalögum nr. 6/1978. Um nauðasamninga er hins vegar fjallað í 3. þætti laganna, en það réttaráúrræði var upphaflega tekið upp með lögum nr. 19/1924, um nauðasamninga. Þegar gildandi lög, nr. 21/1991, voru sett þótti heppilegast með hliðsjón af efnislegri samstöðu að skipa í eina löggjöf reglum um greiðslustöðvun, nauðasamninga og gjaldþrotaskipti.

Á árunum 1993–1995 störfuðu nefndir á vegum félagsmálaráðherra sem falið var að kanna hvort efni væru til að leiða í lög hliðstætt úrræði og þekktist annars staðar á Norðurlöndum fyrir einstaklinga í greiðsluvanda. Tillögur sem þessar nefndir skiluðu leiddu ekki til þess að flutt væri stjórnarfrumvarp á grundvelli þeirra. Í stað þess að lögfesta úrræði af þessu tagi var hins vegar gripið til þess að auðvelda einstaklingum að leita nauðasamninga með því að leitast við að ryðja úr vegi hindrun vegna fyrirhafnar og kostnaðar. Í því skyni voru sett lög um réttarástöð við einstaklinga sem leita nauðasamninga, nr. 65/1996.

Frá árinu 1995 hafa reglulega verið flutt af þingmönnum frumvörp sem stefnt hafa að því að leitt yrði í lög úrræði, sem nefnt yrði greiðsluaðlögun, til að ráða bót á fjárhagsörðugleikum einstaklinga. Í fyrstu gerðum þessara lagafrumvarpa var miðað við að um þetta efni yrði sett sérstök löggjöf, en í síðari frumvörpum var lagt til að reglum um þetta úrræði yrði bætt inn í lög nr. 21/1991 þannig að því yrði skipað á bekk með hliðstæðum úrræðum, þ.e. greiðslustöðvun og nauðasamningi, sem hafa einnig það markmið að ráða bót á fjárhagsvanda

skuldara og forða búi hans frá gjaldprotaskiptum. Þá skipaði iðnaðar- og viðskiptaráðherra í mars 2007 nefnd til að vinna drög að frumvarpi til laga um greiðsluaðlögun og skilaði nefndin drögum að frumvarpi í byrjun árs 2008.

II.

Við þær sérstöku aðstæður sem ríkja í efnahagslífi þjóðarinnar og snerta fjárhag fjölmargra heimila hefur verið talin ástæða til að huga almennt að vanda skuldsettra heimila og því hvort færar séu leiðir til þess að koma þeim til hjálpar við ríkjandi aðstæður. Í kjölfar bankahrunsins á liðnu hausti og þeirrar miklu efnahagslæggðar sem því hefur fylgt með tilheyrandi greiðsluvanda fyrir stóran hóp fólks þykir jafnframt nauðsynlegt að tryggja einstaklingum virkara úrræði til að gera þeim eftir fremsta megni kleift að endurskipuleggja fjármál sín með það að markmiði að þeir geti búið áfram í fasteign sinni sé þess nokkur kostur. Við setningu slíkra reglna þarf að virða stjórnarskrárvorinn eignarrétt þeirra kröfuhafa sem njóta veðtryggingar í fasteignum skuldara, en takist vel til geta hagsmunir skuldara og kröfuhafa farið saman.

Í frumvarpinu hefur þetta viðfangsefni verið nálgast með því móti að mæla fyrir um tímabundna greiðsluaðlögun greiðslna af fasteignaveðkröfum sem ætlað er að taka til þeirra tilvika þegar skuldari getur sannanlega ekki nýtt sér önnur þau greiðsluferfiðleikaúrræði sem honum bjóðast. Er úrræðinu ætlað að vera tímabundið og getur það staðið í allt að fimm ár. Nánar lýsir úrræðið sér í því að skuldari getur að ákveðnum skilyrðum fullnægðum leitað eftir tímabundinni greiðsluaðlögun vegna skulda sem hvíla á fasteign hans sé það húsnæði sem ætlað er til búsetu samkvæmt ákvörðun skipulags- og byggingaryfirvalda enda haldi skuldari þar heimili og hafi þar skráð lögheimili. Frumvarpinu er því ekki ætlað að taka til annarra veðskulda en þeirra sem hvíla á þeim fasteignum sem ætlaðar eru til íbúðar skuldara. Það tekur því ekki til annarra fasteigna, svo sem sumarhúsa og fasteigna sem eru í skipulögðum frístundabyggðum. Geti skuldari ekki staðið full skil á greiðslu þeirra skulda sem tryggðar eru með veði í íbúðarhúsnæði, breytast skuldbindingar skuldarans með þeim hætti að gjalddaga þeirra skuldbindinga sem hann getur ekki greitt er frestað svo lengi sem greiðsluaðlögunin stendur. Í frumvarpinu er í þessum efnun lögð til sú leið að greiðslugeta af veðtryggðum fasteignaveðkrafna verði tímabundið löguð að getu skuldara til greiðslu fasteignaveðkrafna, en þó þannig að hún nemi að lágmarki fjárhæð hæfilegrar húsaleigu á almennum markaði fyrir þá fasteign sem um ræðir. Meðan á greiðsluaðlögunartímabili stendur falla því ekki dráttarvextir, vanskilagjöld eða innheimtukostnaður á veðkröfum, en vanskilapáttur kröfunnar sem ekki fæst greiddur leggst við ógjaldfallinn höfuðstól kröfunnar og á lánstíminn að lengjast sem því nemur til jafnlengdar þeim tíma sem greiðsluaðlögunin stendur. Á þeim tíma verður húsnæðið ekki selt nauðungarsölu og getur skuldari ekki gert samning um veðsetningu húsnæðisins á sama tíma.

Um slíka tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði gilda þær málsmeðferðarreglur sem mælt er fyrir um í frumvarpinu, og taka þær mið af þeim málsmeðferðarreglum sem mælt er fyrir um í fyrrgreindu frumvarpi dómsmálaráðherra um greiðsluaðlögun. Þar er þó að finna það nýmæli að við lok greiðsluaðlögunartímabils getur skuldari óskað þess að veðréttindi vegna veðskuldar sem á fasteign hans hvíla verði máðar af fasteigninni, séu þær umfram tiltekinn hundradshluta sem bætt er við markaðsverð eignar. Er þá í frumvarpinu gert ráð fyrir tiltekinni málsmeðferð sem sýslumenn muni annast ef skuldari óskar eftir henni.

III.

Eins og hér hefur verið rakið er lagt til með frumvarpinu að lögfest verði sérstakt úrræði fyrir einstaklinga sem glíma við verulegan fjárhagsvanda og eiga á hættu af þeim sökum að fasteignir þeirra verði seldar nauðungarsölu. Úrræðið felur í sér að leitað er tímabundinnar greiðsluaðlögunar vegna fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði. Þar sem frumvarpið tekur einungis til þessa afmarkaða þáttar og þar sem það fellur ekki beint að reglum laga nr. 21/1991 er það lagt fram sem sjálfstætt frumvarp. Er hins vegar ekkert því til fyrirstöðu að skuldari sem á í verulegum fjárhagsörðugleikum leiti eftir greiðsluaðlögun eftir því frumvarpi sem dómsmálaráðherra hefur lagt fram samkvæmt framansögðu, samtímis því sem skuldari nýtur tímabundinnar greiðsluaðlögunar fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði. Horfir það mjög til bóta fyrir skuldara þar sem úrræðin, hvort um sig eða þau saman, geta reynst skuldurum mjög vel við að endurskipuleggja fjárhag sinn, án þess að gengið sé á stjórnarskrárvarinn eignarrétt veðkröfuhafa og án þess að draga úr almennum vilja skuldara til greiðslu skuldbindinga sinna.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Með frumvarpinu er lagt til að eigandi íbúðarhúsnæðis geti leitað eftir greiðsluaðlögun vegna þeirra skulda sem hvíla á fasteign hans. Í greininni kemur fram sú meginregla frumvarpsins að þær greiðslur sem umfram eru og skuldari getur ekki greitt af teljist ekki til vanskila á meðan á greiðsluaðlögun stendur, heldur er gjalddaga þeirra frestað þar til hinni tímabundnu greiðsluaðlögun er lokið. Skilyrði þess að skuldari geti leitað tímabundinnar greiðsluaðlögunar fasteignaveðkrafna er að hann sé og verði um einhvern tíma ófær um að standa full skil á greiðslu skulda sem tryggðar eru með veði í fasteign hans, eins og nánar er tekið fram í ákvæðinu. Ekki er nægilegt að um mjög tímabundin eða skammvinn greiðsluvandræði sé að ræða. Þetta skilyrði lýtur þannig að því að skuldari sé ógreiðslufær en ekki skiptir máli hvort skuldari sé þannig settur að andvirði eigna hans sé minna en nemur skuldum. Sú aðstaða ein, án þess að hún bitni á greiðslugetu skuldara, getur því ekki réttlætt tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna.

Auk þess verður sá sem leitar eftir úrræðinu að vera eigandi fasteignarinnar. Þótt ekki sé það tekið sérstaklega fram getur einungis einstaklingur nýtt sér úrræðið, enda leiðir af ákvæðum 2. gr. frumvarpsins að slík greiðsluaðlögun getur einungis tekið til þeirra skulda sem hvíla á húsnæði sem ætlað er til búsetu samkvæmt ákvörðunum byggingar- og skipulagsyfirvalda. Úrræðið er tímabundið og getur lengst varað í fimm ár, þótt umsjónarmaður geti ákveðið að það vari í skemmri tíma. Mikilvægt er að við mat þess verði því ekki markaður of langur tími, en mat þess fer eftir aðstæðum skuldara hverju sinni.

Í greininni kemur jafnframt fram það mikilvæga skilyrði að skuldari hafi áður reynt að leita annarra leiða til að standa í skilum með skuldbindingar sínar. Fer það eftir atvikum hvort um sé að ræða frjálsa samninga við veðkröfuhafa eða innheimtumenn þeirra, eða að skuldari hafi til að mynda leitað eftir greiðslujöfnun lána. Fyrrgreind úrræði eru nefnd í dæmaskyni og er ekki ætlað að vera tæmandi yfirlit þeirra úrræða sem skuldari verður áður að hafa leitað eftir. Brýnt er að skuldari hafi leitað þeirra úrræða sem honum standa sannanlega til boða og að þau hafi ekki reynst fullnægjandi. Verður skuldari því að leggja fram skjöl sem sýna fram á að hann hafi áður leitað allra þeirra leiða sem honum eru færar, en að öðrum kosti fellst dómari ekki á beiðni skuldara um tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna.

Um 2. gr.

Í ákvæðinu koma fram þau meginskilyrði sem eru fyrir tímabundinni greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna. Sá sem leitar eftir úrræðinu verður að vera þinglesinn eigandi viðkoma-ndi fasteignar og hafa forræði á fé sínu. Í því felst að bú hans sé ekki til gjaldþrotaskipta. Ekkert er því til fyrirstöðu að hann hafi leitað eftir greiðsluaðlögun eftir lögum nr. 21/1991, um gjaldþrotaskipti o.fl., þar sem það hindrar ekki að hann leiti jafnframt tímabundinnar greiðsluaðlögunar fasteignaveðkrafna. Séu eigendur fasteignar tveir eða fleiri verða þeir að leita slíkrar greiðsluaðlögunar sameiginlega, enda er úrræðið háð því að eigandi geti ekki greitt af áhvílandi veðskuldum. Verða báðir eigendur því að sækja um úrræðið og leggja fram upplýsingar um greiðslugetu sína sameiginlega.

Þá kemur fram í ákvæðinu að greiðsluaðlögun geti aðeins tekið til þeirrar fasteignar þar sem skuldariinn heldur heimili og hefur skráð lögheimili, enda sé um að ræða húsnæði sem ætlað er til búsetu samkvæmt ákvörðun skipulags- og byggingaryfirvalda. Annars konar húsnæði fellur því ekki undir ákvæðið og leiðir af því að eigandi þess getur ekki farið fram á úrræðið. Skilyrði fyrir úrræðinu er að um sé að ræða hóflegt húsnæði. Ákvæðinu er ætlað að fela í sér tiltekna viðmiðun sem svipar til hugtaksins „látlaust heimili“ í 43. gr. laga nr. 90/1989. Sú viðmiðun sem ákvæðið leggur til grundvallar er matskennd og metur dómari það hverju sinni hvort um óhóflegt húsnæði sé að ræða. Við það mat er meðal annars litið til stærðar húsnæðisins, tegundar þess, íbúðarforms og staðsetningar og fyrrgreind atriði metin út frá tekjum skuldara og heimilisaðstæðum hans hverju sinni.

Jafnframt er gerð grein fyrir þeim skuldum sem greiðsluaðlögunin tekur til, en það eru allar þær veðkröfur sem á fasteign hvíla, hvort heldur um er að ræða kröfur tryggðar með lögveði, samningsveði eða aðfararveði í fasteigninni. Hins vegar hefur úrræðið engin áhrif á tryggingarréttindi í fasteigninni á grundvelli kyrrsetningar eða löggeymslu, en krafa sem slík réttindi eru fyrir kemur ekki til greiðslu nema fjárnám hafi jafnframt verið gert í eigninni fyrir sömu kröfu. Þá er úrræðinu ætlað að taka jafnt til fasteignaveðkrafna í innlendri sem erlendri mynt.

Um 3. gr.

Hér er meðal annars mælt fyrir um efni beiðni skuldara um heimild til að leita greiðsluaðlögunar og þau gögn sem verða að fylgja þeirri beiðni til héraðsdóms. Í frumvarpinu er gert ráð fyrir því að skuldari leiti tímabundinnar greiðsluaðlögunar fasteignaveðkrafna með skriflegri beiðni sem senda skal til þess héraðsdómstóls þar sem hann á lögheimili. Með beiðninni þurfa að fylgja þau gögn og þær upplýsingar sem fram koma í ákvæðinu, þar sem mikilvægt er að dómstóll geti metið sjálfstætt hvort skuldari eigi rétt til slíkrar greiðsluaðlögunar. Þessar upplýsingar eiga að gefa skýra mynd að getu skuldarans til þess að greiða mánaðarlega í afborganir, en að auki verður að liggja fyrir hver afborgunarfjárhæð veðkrafna er og eftir atvikum hver eru vanskil þeirra. Þá verður skuldari að tiltaka í beiðninni hverjar tekjur hann hafi ásamt tekjum þeirra sem teljast til heimilis með honum. Með þessu er ekki gefið til kynna að ætlast sé til að allir heimilismenn skuldarans taki þátt í að greiða mánaðarlega afborgun til samræmis við 1. mgr. 5. gr. frumvarpsins, enda ber hvorki maki hans né aðrir sem halda með honum heimili ábyrgð á skuldbindingum hans nema það leiði annaðhvort af lögum, svo sem vegna samábyrgðar hjóna á greiðslu vissra skatta, eða því að viðkomandi hafi gengist í ábyrgð fyrir skuld. Á hinn bóginn skipta tekjur maka eða annarra heimilismanna máli á þann hátt að eftir því sem þær kunna að vera meiri dregur úr þörf á því að tekjum skuldarans sé í sama mæli og ella varið til greiðslu kostnaðar af framfærslu þeirra, til dæmis

ef maki skuldarans, sem jafnframt honum er framfærsluskuldur við börn þeirra, hefur teljandi tekjur en ber ekki teljandi skuldir.

Í ákvæðinu er einnig gert ráð fyrir því að upplýsa eigi um tekjur án tillits til þess hvort þær stafi af vinnu eða öðrum sökum, svo sem fjármagnstekjur eða greiðslur úr almannatryggingum eða lífeyrissjóði. Tilgangur þessa ákvæðis er sá að fram verður að koma raunhæfur spádómur um tekjur skuldarans og annarra heimilismanna hans á meðan tímabundinni greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna stendur, til ákvörðunar á fastri mánaðargreiðslu eftir 1. mgr. 5. gr. frumvarpsins. Þá verður skuldari jafnframt að upplýsa með sannanlegum hætti hvort og þá hvaða leiðir hann hafi áður reynt til þess að koma fasteignaveðkröfum sínum í skil. Metur dómari það hverju sinni hvort þær tilraunir skuldara teljist vera fullnægjandi eða hvort hann telji svo ekki vera. Í slíkum tilvikum ber dómara að hafna beiðni skuldara um tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna.

Þá er það jafnframt skilyrði að skuldari hafi áður komist að samkomulagi við fjármála-fyrirtæki um að það muni aðstoða hann við að framkvæma greiðslumiðlun í samræmi við tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna, og verður ekki fallist á beiðni skuldara ef slík staðfesting fylgir ekki beiðni hans til héraðsdóms. Mikilvægt er að skuldari hafi gert slíkar ráðstafanir til þess að úrræðið nái að þjóna tilgangi sínum. Ekkert er því til fyrirstöðu að slík fjármálastofnun sé jafnframt veðhafi á þeirri fasteign sem tímabundinni greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna er ætlað að taka til.

Um 4. gr.

Hér eru talin skilyrði sem skuldari þarf að fullnægja til að geta fengið heimild til að leita greiðsluaðlögunar til viðbótar þeim sem felast í 3. gr. Samkvæmt því sem þar kemur fram gilda almennar reglur 1.–3. gr. um heimild til að leita tímabundinnar greiðsluaðlögunar fasteignaveðkrafna. Í 1. mgr. ákvæðisins er mælt fyrir um þau atriði sem leiða til þess að héraðsdómara beri að synja um heimild til að leita tímabundinnar greiðsluaðlögunar fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði. Skv. 1. tölul. verður beiðni hafnað ef beiðni hefur ekki verið gerð á fullnægjandi hátt eða henni fylgja ekki nauðsynleg gögn. Hér ber að leggja áherslu á að skuldari verður að veita fullnægjandi upplýsingar um allt sem lýtur að fjárhagslegum málefnum hans. Þannig ber honum að varpa skýru ljósi á eigna- og skuldastöðu hans, auk þess sem honum ber að greina frá tekjum og möguleikum hans til að afla þeirra, svo og áætluðum útgjöldum. Skv. 2. tölul. verður beiðni um heimild til að leita tímabundinnar greiðsluaðlögunar fasteignaveðkrafna hafnað ef dómari telur verulega ástæðu til að ætla að þær upplýsingar sem skuldari hefur látið fylgja beiðni sinni séu ekki réttar. Er þetta háð mati dómans og fer eftir atvikum hverju sinni.

Þá er í 3. tölul. gert ráð fyrir því að dómari meti hvort fallast eigi á tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna. Ber dómara að meta hvort fjárhag skuldara sé þannig háttað að honum sé sannanlega kleift að standa í skilum með greiðslur áhvílandi lána, eða eftir atvikum hvort ljóst sé að skuldari muni ekki geta greitt þá lágmarksgreiðslu sem mælt er fyrir um í 1. mgr. 5. gr. frumvarpsins. Á dómari í slíkum tilvikum ekki að fallast á að veita skuldurum hið tímabundna úrræði, enda er markmiðið með þessari aðstoð við skuldara að greiða fyrir að greiðsluaðlögun nái þeim tilgangi að vera raunhæft úrræði fyrir hann til að ráða bót á þeim fjárhagsvanda sem hann glímir við. Jafnframt hafnar dómari beiðni skuldara um greiðsluaðlögun ef skuldari sýnir ekki fram á með fullnægjandi hætti að hann sé og verði um einhvern tíma ófær um að standa í fullum skilum á greiðslu skulda, eða hann hefur ekki áður nýtt sér greiðsluerfiðleikaúrræði sem honum eru tiltæk eða honum standa til boða. Er þetta til samræmis við það skilyrði úrræðisins sem er að finna í 1. gr. frumvarpsins og felur í sér

þann megintilgang þess að það eigi við einungis í þeim undantekningartilvikum þegar allar aðrar tiltækar leiðir hafa verið reyndar og ekki reynst fullnægjandi að mati dómara.

Í 4. tölul. kemur fram að beiðni um heimild verði hafnað ef ætla má að skuldari hafi hagað gerðum sínum svo sem raun varð á með ráðnum hug um að leita greiðsluaðlögunar. Skv. 5. tölul. verður beiðni um heimild til að leita greiðsluaðlögunar hafnað ef skuldarinn hefur hagað fjármálum sínum á verulega ámælisverðan hátt eða tekið fjárhagslega áhættu sem ekki var í samræmi við fjárhagsstöðu hans á þeim tíma sem til fjárhagsskuldbindingarinnar var stofnað eða eftir að honum mátti vera orðið ljóst að hann væri ófær um að standa í fullum skilum við lánardrottna sína. Skv. 6. tölul. verður beiðni hafnað ef til skulda hefur verið stofnað á þeim tíma er skuldari var greinilega ófær um að standa við fjárhagsskuldbindingar sínar. Jafnframt verður beiðni hafnað skv. 7. tölul. ef skuldari hefur bakað sér skuldbindingu sem einhverju nemur miðað við fjárhag hans með háttsemi sem varðar refsingu eða skaðabótaskyldu. Í 8. tölul. ákvæðisins kemur fram að beiðni um heimild verði hafnað ef skuldari hefur svo að máli skipti látið hjá líða að standa í skilum við lánardrottna sína þótt honum hefði verið það kleift að einhverju leyti eða öllu. Þessum atriðum svipar til skilyrða fyrir greiðsluaðlögun eftir lögum nr. 21/1991, og er það sammerkt að ekki getur verið viðeigandi að skuldari eigi kost á tímabundinni greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna ef vandi hans verður að einhverju leyti eða öllu rakinn til atvika af þessu tagi þar sem hann sjálfur með framgöngu sinni ber ábyrgð á því hvernig hans málum er komið. Líkt og á við samsvarandi skilyrði laga nr. 21/1991, er ekki gert ráð fyrir að þessi matskenndu atriði verði túlkuð rýmra en efni eru til, þar sem er skuldari glímur við verulegan fjárhagsvanda er vissulega eitt og annað sem hýtur að hafa farið úrskreiðis hjá honum án þess þó að framangreind atriði verði talin eiga við þannig að girt sé fyrir tímabunda greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna.

Fallist dómari á að skuldara verði veitt tímabundin greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna skipar hann umsjónarmann til að fara með greiðsluaðlögunina og gilda um hann sömu reglur og um umsjónarmenn með nauðasamningum eftir ákvæðum laga nr. 21/1991, um gjaldþrotaskipti o.fl. Jafnframt kemur fram í ákvæðinu að við uppkvaðningu úrskurðar um að skuldara sé heimilt að leita eftir tímabundinni greiðsluaðlögun frestast nauðungarsala sem kann að hafa verið ákveðin á viðkomandi fasteign. Er sú regla mikilvæg svo að úrræðið nái tilgangi sínum. Jafnframt er mælt fyrir um að kostnaður umsjónarmanns greiðist úr ríkissjóði en þar er átt við útlagðan kostnað vegna vottorða og annars slíks en ekki kostnað vegna aðkeyptar vinnu utanaðkomandi, til dæmis lögmannna eða endurskoðenda, en kostnaður er háður ákvörðun dómara. Er gert ráð fyrir því að dómari ákveði þóknun umsjónarmanns, og geti hún numið allt að 200.000 kr. að hámarki.

Dómsmálaráðherra er heimilt að ákveða með reglugerð að fela sýslumanni, einum eða fleiri, eða opinberri stofnun að hafa umsjón með greiðsluaðlögun fasteignaveðlana í stað umsjónarmanns með greiðsluaðlögun sem þá annast störf hans í samræmi við ákvæði laga þessara.

Um 5. gr.

Hér er að finna reglur um fyrstu aðgerðir umsjónarmanns eftir að fenginn hefur verið dómsúrskurður um heimild skuldara til að leita greiðsluaðlögunar. Er hér nánar tiltekið mælt fyrir um að hann skuli þegar kalla skuldara á sinn fund og krefja hann allra þeirra upplýsinga og gagna sem hann telur þörf á til þess að meta hvað skuldara er kleift að greiða þegar í stað af veðskuldum og síðar með föstum mánaðargreiðslum á því tímabili sem greiðsluaðlögunin stendur. Mánaðarleg greiðsla er ákveðin sem föst fjárhæð, en hún getur þó aldrei verið lægri en sú fjárhæð sem umsjónarmaður telur að svari til hæfilegrar húsaleigu á almennum markaði

fyrir þá eign sem greiðsluaðlögunin tekur til. Á umsjónarmaður einn mat þess og ber honum að afla þeirra upplýsinga á eigin spýtur.

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að skuldari geti notið tímabundinnar greiðsluaðlögunar fasteignaveðkrafna á sama tíma og hann leitar eftir nauðasamningi til greiðsluaðlögunar. Njóti skuldari heimildar til greiðsluaðlögunar eftir X. kafla a laga nr. 21/1991, um gjaldþrotaskipti o.fl., á mánaðarleg greiðsla hans eftir frumvarpi þessu að miða við þá fjárhæð sem skuldara er ætlað að verja til afborgana af skuldum sem tryggðar eru með veði í íbúðarhúsnæði skuldara eftir X. kafla a laga nr. 21/1991. Er þá meðal annars haft í huga að frumvarpi þessu er einungis ætlað að taka til hóflegs húsnæðis. Auk þess á greiðslugeta skuldara að öllu jöfnu að aukast þegar nauðasamningi til greiðsluaðlögunar er lokið. Ætti skuldari að henni lokinni að vera betur í stakk búinn til þess að greiða fasteignaveðkröfur sínar eins og upphaflega var um samið.

Samkvæmt 2. mgr. þessarar greinar á umsjónarmaður að gera frumvarp til greiðsluaðlögunar. Vanda verður til frumvarpsins og verður umsjónarmaður eftir atvikum að afla sjálfur þeirra upplýsinga og gagna sem fram eiga að koma í frumvarpinu, þar sem ekki er gert ráð fyrir að birt verði innköllun í Lögbirtingablaði. Í frumvarpinu á að koma fram sundurliðun skulda sem greiðsluaðlöguninni er ætlað að taka til og á umsjónarmaður að greina þær í vanskil annars vegar og ógjaldfallnar eftirstöðvar hins vegar. Þá þarf að koma fram í frumvarpi umsjónarmanns hvaða fjárhæð skuldari geti greitt þegar í stað af skuldum sínum og hvaða fjárhæð hann muni geti greitt mánaðarlega með föstum afborgunum sem og til hve langs tíma greiðsluaðlögun er ætlað að standa. Þótt gert sé ráð fyrir að greiðsluaðlögun geti varað í allt að fimm ár ber umsjónarmanni að meta það sérstaklega í hvert og eitt sinn, miðað við hagsmuni skuldara og veðkröfuhafa, um hversu langan tíma úrræðinu er ætlað að standa.

Í 3. mgr. kemur fram að þegar slíkt frumvarp liggur fyrir skuli umsjónarmaður boða veðhafa til fundar. Skal boðunin vera skrifleg og skal henni fylgja frumvarp til tímabundinnar greiðsluaðlögunar ásamt greinargerð umsjónarmanns sem hefur að geyma skýrslu hans um þau atriði sem máli geta skipt við mat á greiðslugetu skuldara auk annarra atriða. Verður umsjónarmaður að gæta þess að boða alla þekkta veðhafa með sannanlegum hætti til fundarins, en ef ekki er vitað um hver eigi kröfu sem greiðsluaðlögun tekur til, til dæmis ef um er að ræða skuldabréf sem útgefið er til handhafa eða hefur verið framselt eyðuframsali, á umsjónarmaður að beina fundarboði til þess sem upplýst hefur verið að annist innheimtu á kröfunni. Sé kröfuhafi hins vegar ekki þekktur og ekki vitað um hver annist innheimtu á kröfu hans verður ekki frekar af fundarboði vegna þeirrar kröfu án þess að það varði ógildi síðar. Að auki ber umsjónarmaður ábyrgð á því að skuldari verði boðaður til fundar með veðhöfum.

Um 6. gr.

Í ákvæðinu er mælt fyrir um réttaráhrif tímabundinnar greiðsluaðlögunar fasteignaveðkrafna. Meðan á henni stendur bera þær skuldir sem undir hana eiga einungis umsamda vexti og eftir atvikum þá verðtryggingu sem þær hefðu borið í skilum án tillits til gjalddaga. Hafi ekki verið samið um að krafa beri vexti er í ákvæðinu mælt fyrir um að höfuðstóll hennar verði verðtryggður miðað við vísitölu neysluverðs og skulu falla á hana vextir sem kveðið er á um í 4. gr. laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001. Jafnframt er mælt fyrir um að á kröfurnar falli ekki innheimtukostnaður eða annar vanskilakostnaður, enda hefur tímabundin greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna í för með sér að krafa telst ekki vanefnd þótt ekki sé greitt af henni til samræmis við umsamda greiðsluskilmála. Verði ekki greitt af kröfu eða hluta hennar leiðir af úrræðinu að vanskilapáttur kröfunnar leggst við ógjaldfallinn höfuðstól

hennar og lengist þá lánstími til jafnlengdar þeim tíma sem greiðsluaðlögun stendur. Standi greiðsluaðlögun til að mynda í tvö ár lengist umsaminn greiðslutími veðskuldar því jafnframt um tvö ár.

Jafnframt eru sérákvæði varðandi þær kröfur sem hvíla á fasteign samkvæmt samningsveði eða fjárnámi, og sem eru allar komnar í gjaldþaga án þess að ákvæði 3. mgr. taki til hennar. Í því tilvikum leiðir tímabundin greiðsluaðlögun til þess að krafan á að greiðast með afborgunum, sem að fjölda svara til þeirra mánaða sem eftir standa af greiðsluaðlögunartímanum þegar fyrst fæst greiðsla upp í kröfuna. Til áréttingar er tekið fram í 5. mgr. að ekki verði stofnað til nýs samningsveðs í fasteigninni meðan á greiðsluaðlögun stendur auk þess sem fasteign verði ekki seld nauðungarsölu á sama tíma, nema til fullnustu lögveðskröfu sem gjaldfellur eftir upphaf tímabundnu greiðsluaðlögunarinnar eða ef um er að ræða kröfu á hendur öðrum en eiganda fasteignarinnar. Eru hér höfð í huga þau tilvik þegar eign hefur verið sett að veði til tryggingar skuld þriðja manns. Það felur tímabundin greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna ekki í sér að komið sé í veg fyrir að gert sé fjárnám í fasteigninni, en þá fer um fjárnám sem gert er meðan á úrræðinu stendur eftir 4. mgr.

Um 7. gr.

Hér er mælt fyrir um hvaða kröfur skuli greiðast fyrst, hátti þannig til að skuldari geti lagt þegar í stað af mörkum fé til greiðslu af skuldum sínum. Á fjárhæðin fyrst að fara til greiðslu þeirra krafna sem tryggðar eru með lögveði í þeirri fasteign skuldara sem úrræðið tekur til, en ekki er hér átt við lögveð vegna annarra fasteigna sem skuldari kann að eiga. Að því loknu á skuldari að leggja til fjármagn til greiðslu vanskila á skuldum eftir stöðu þeirra í veðröð svo langt sem fjárhæðin hrekkur til. Mikilvægt er að umsjónarmaður leiti eftir upplýsingum um þær eignir sem skuldari kann að eiga og geri eftir atvikum kröfu um að þær verði innleystar eða seldar, eða eftir atvikum að innstæðum á bankareikningum skuldara verði ráðstafað til greiðslu hugsanlegra vanskila. Í 2. mgr. er síðan mælt fyrir um ráðstöfun mánaðargreiðslunnar sem reiknuð er eftir 1. mgr. 5. gr. Skal henni fyrst varið til þess að greiða að fullu og eftir atvikum að gera full skil á kröfum sem lögveðsréttur er fyrir, ef um slíkt er að ræða. Eftir að full skil hafa verið gerð á þeim kröfum skal mánaðargreiðslu ráðstafað hverju sinni til að greiða áður ákveðnar afborganir af skuldum ásamt vöxtum og eftir atvikum veðtryggingu. Mikilvægt er að skuldari nýti til þessa þjónustu fjármálafyrirtækis, svo sem mælt er fyrir um í 2. gr. frumvarpsins. Væri umsjónarmanni rétt að ganga eftir því við slíkt fjármálafyrirtæki að það hafi tekið að sér að annast slíka greiðslur fyrir hönd skuldara eftir fyrir-mælum ákvæðisins.

Um 8. gr.

Hér er mælt fyrir um störf umsjónarmanns á veðhafafundi sem hann boðar til skv. 3. mgr. 5. gr. Á fundinum á umsjónarmaður að kynna greinargerð sína og frumvarp til greiðsluaðlögunar, auk þess sem skuldara er skylt eftir bestu vitund að veita fundarmönnum upplýsingar um þau atriði varðandi greiðsluaðlögunina sem þeir óska eftir. Ef skuldari mætir ekki til fundar má umsjónarmaður fresta veðhafafundi og leggja fyrir skuldara að koma til fundar, en það er þó háð því skilyrði að umsjónarmaður fallist á að slíkt sé nauðsynlegt til upplýsingaöflunar. Á umsjónarmaður að halda fundargerð á veðhafafundi og bóka eftir atvikum mótmæli einstakra kröfuhafa og þær breytingar sem kunna að vera gerðar á frumvarpinu samkvæmt því sem mælt er fyrir um í 2. mgr. Að tveimur vikum loknum tekur umsjónarmaður rökstudda og skriflega ákvörðun um hvort af greiðsluaðlögun verði, en við það mat hefur hann hliðsjón af þeim gögnum og upplýsingum sem skuldari hefur látið honum í té sem

og af andmælum veðhafa. Ber honum að hafna tímabundinni greiðsluaðlögun ef skuldari hefur ekki gefið réttar upplýsingar til umsjónarmanns, til að mynda ekki upplýst um eignir sínar eða greiðslugetu, eða ef ljóst þykir að hann muni ekki geta staðið í skilum með mánaðarlega greiðslu eða honum sé kleift að standa í fullum skilum án greiðsluaðlögunar. Þá getur umsjónarmaður jafnframt hafnað að greiðsluaðlögun komist á ef hann telur óraunhæft að skuldari muni standa við skilmála samkvæmt frumvarpi að henni, svo og ef skuldari hefur ekki staðið af trúmennsku að undirbúningi hennar eða ætla verði að hennar sé leitað í óheiðarlegum tilgangi. Er slíkt háð mati umsjónarmanns hverju sinni. Að því loknu sendir umsjónarmaður öllum veðhöfum sem kunnugt er um, svo og skuldaránunum, ákvörðun sína með sannanlegum hætti.

Í 6. mgr. er mælt fyrir um rétt veðhafa til þess að krefjast úrlausnar héraðsdóms um hana, en í ákvæðinu er mælt fyrir um að þá fari um hana eftir sömu reglum og gilda um meðferð ágreinings um frumvarp skiptastjóra til úthlutunar við gjaldþrotaskipti samkvæmt ákvæðum XXII. kafla laga nr. 21/1991, um gjaldþrotaskipti o.fl., sbr. ákvæði 171. gr. þeirra laga. Hefur veðkröfuhafi tvær vikur til það tilkynna umsjónarmanni um að hann muni krefjast úrlausnar héraðsdóms samkvæmt framansögðu, en renni sá tími út án þess að veðhafi krefjist dómúr-lausnar telst greiðsluaðlögun sjálfkrafa komin á. Mikilvægt er að veðhafar geti borið ákvörðun umsjónarmanns undir héraðsdóm, enda verður ákvörðun umsjónarmannsins ekki borin undir atkvæði veðhafa á veðhafafundi auk þess sem hún er ekki háð staðfestingu héraðsdóms eins og til að mynda við nauðasamninga eftir ákvæðum laga nr. 21/1991, um gjaldþrotaskipti o.fl.

Um 9. gr.

Hér er mælt fyrir um skyldu umsjónarmanns eftir að greiðsluaðlögun telst vera komin á eftir ákvæðum 8. gr. frumvarpsins. Á umsjónarmaður þá að gera skriflega yfirlýsingu um hana þar sem meðal annars skal greint frá hvenær hún komst á, til hve langs tíma hún er og hverjar skilmálabreytingar leiðir af henni, en í frumvarpinu er gert ráð fyrir að henni verði þinglýst endurgjaldslaust á þá fasteign sem greiðsluaðlögunin tekur til. Að auki á að senda yfirlýsinguna til allra þekktra veðkröfuhafa. Jafnframt fær skuldari staðfest eintak yfirlýsingarinnar, enda er honum það nauðsynlegt til þess að hann geti falið fjármálafyrirtæki að miðla greiðslum fyrir sig. Lýkur þar störfum umsjónarmanns, enda er fullnusta og greiðsla mánaðarlegra afborgana alfarið á ábyrgð skuldara.

Um 10. gr.

Í ákvæðinu er mælt fyrir um skyldu umsjónarmanns til að tilkynna héraðsdómi um lok starfa sinna, en þeirri tilkynningu eiga að fylgja þau gögn sem mælt er fyrir um í ákvæðinu, þar á meðal greinargerð umsjónarmanns og afrit fundargerða, sem og yfirlýsingar sem hann kann að hafa gefið út hafi tímabundin greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna komist á.

Um 11. gr.

Hér er áréttað að skuldari ber einn ábyrgð á því að fjármálafyrirtæki miðli fyrir hann greiðslum eftir tímabundnu greiðsluaðlöguninni. Að auki er í ákvæðinu mælt fyrir um að veðhafi geti ætíð leitað eftir ógildingu greiðsluaðlögunar hafi hún komist á, eftir þeim reglum sem gilda um ógildingu nauðasamnings skv. 62. og 63. gr. laga nr. 21/1991, um gjaldþrotaskipti o.fl. Þá fellur greiðsluaðlögun sjálfkrafa úr gildi ef eigendaskipti verða að eigninni sem hún varðar, þar á meðal með andláti skuldara eða því að bú hans sé tekið til gjaldþrotaskipta.

Um 12. gr.

Í greininni er mælt fyrir um heimild skuldara til þess að fara fram á við lok tímabundinnar greiðsluaðlögunar að afmáð verði úr veðmálabókum sú skuld sem er umfram tiltekið hundradshlutfall af markaðsvirði fasteignar. Á þessi heimild einungis við um þá skuldara sem notið hafa hinnar tímabundnu greiðsluaðlögunar fasteignaveðkrafna, samkvæmt ákvæðum frumvarps þessa og eiga reglur ákvæðisins því einungis við um fasteign þar sem skuldarinn heldur heimili og hefur skráð lögheimili, enda sé um að ræða hóflegt húsnæði sem ætlað er til búsetu samkvæmt ákvörðun skipulags- og byggingaryfirvalda.

Til þess að skuldari geti óskað eftir því að veðskuldir eða hluti þeirra verði máðar af fasteign hans verður hann að sýna fram á með sannanlegum hætti að hann sé og verði um fyrirséða framtíð ófær um að standa í fullum skilum á greiðslu skulda sem tryggðar eru með veði í húsnæði hans og að önnur tiltæk greiðsluferfiðleikaúrræði hafi með öllu reynst ófullnægjandi. Nægir til að mynda ekki að greiðsluörðugleikar skuldara séu tímabundnir, svo sem vegna tímabundins atvinnuleysis, og á sýslumaður mat þess hvort slíkt eigi við.

Ber skuldara í slíkum tilvikum að leita til sýslumanns til þess að fara fram á að slíkar umframskuldir verði afmáðar úr þinglýsingarbókum. Þykir rétt að málsmeðferð þess fari fram hjá sýslumönnum þar sem þeir halda þinglýsingarbækur eftir ákvæðum þinglýsingarlaga, nr. 39/1978. Í ákvæðinu er mælt fyrir um þá málsmeðferð sem sýslumanni ber að viðhafa komi slík beiðni fram hjá skuldara. Er það algert skilyrði fyrir því að skuldari hafi staðið í skilum með greiðslur sínar þann tíma sem greiðsluaðlögunin hefur staðið, en að auki verður skuldari að leggja fram eintak þeirra gagna sem fram koma í 3. og 9. gr. frumvarpsins auk veðmats tveggja löggiltra fasteignasala á þeirri fasteign sem tímabundin greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna tók til ásamt greiðslukvittunum og uppreiknuðum eftirstöðvum veðkrafna.

Sýslumanni ber að kanna gaumgæfilega hvort skilyrði séu til að taka slíka beiðni til meðferðar, en telji hann svo vera boðar hann alla veðhafa ásamt skuldara til fundar við sig með sama hætti og mælt er fyrir um í 3. mgr. 5. gr. frumvarpsins, að því breyttu að sé ekki vitað um veðhafa ber sýslumanni að boða þá til fundarins með auglýsingu í Lögbirtingablaði sem birt er með minnst viku fyrirvara. Í 4. mgr. er mælt fyrir um hvað fram fer á veðhafafundi sem boðað er til af sýslumanni. Ber sýslumanni m.a. að kanna hvort veðhafar sætti sig við mat fasteignarinnar og leita eftir því hvort þeir veðhafar sem fara með kröfur sem standa í veðröð utan þeirra marka sem mælt er fyrir um í 1. mgr. kjósi að leysa til sín eignina með því að taka að sér réttþærri veðkröfur annarra. Ef slíkt tilboð kemur fram á að kanna afstöðu skuldara til þess, en í 5. mgr. er gert ráð fyrir því að skuldari geti hafnað slíku tilboði eða samþykkt það. Komi ekki slíkt tilboð fram á þeim fundi sem sýslumaður hefur boðað til ber sýslumanni þá að kröfu skuldara að afmá af eigninni veðréttindi sem standa utan þeirra marka í veðröð sem greinir í 1. mgr. Felst í þessu ákvæði veruleg réttarbót fyrir skuldara.

Um 13. gr.

Ákvæði þetta, sem snýr að gildistöku laganna ef frumvarpið nær fram að ganga, þarfnast ekki skýringa.