

Frumvarp til laga

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

(Lagt fyrir Alþingi á 144. löggjafarþingi 2014–2015.)

1. gr.

Við lögina bætist nýtt ákvæði til bráðabirgða sem orðast svo:

Nú er leitað nauðungarsölu á grundvelli 6. gr. á fasteign þar sem gerðarþoli heldur heimili og hefur skráð lögheimili og um er að ræða húsnæði sem ætlað er til búsetu samkvæmt ákvörðun skipulags- og byggingaryfirvalda og ber þá sýslumanni að verða við ósk gerðarþola sem sótt hefur um leiðréttingu fasteignaveðlána samkvæmt lögum um leiðréttingu verðtryggðra fasteignaveðlána um að fresta fram yfir 1. mars 2015 töku ákvörðunar um framhald uppboðs eða ráðstöfun eignar á almennum markaði. Hafi þegar verið ákveðin ráðstöfun slíkrar fasteignar til fullnustu kröfu skv. 6. gr. við framhald uppboðs eða á almennum markaði en uppboði hefur ekki verið lokið eða boð á almennum markaði samþykkt skal sýslumaður að fullnægðum sömu skilyrðum verða við ósk gerðarþola um að fresta þeim aðgerðum fram yfir 1. mars 2015. Hafi uppboði lokið en sá tími sem hæstbjóðandi er bundinn við boð sitt er ekki liðinn er sýslumanni heimilt að beiðni gerðarþola og að fengnu samþykki gerðarbeiðenda og hæstbjóðanda að fresta frekari vinnslu málsins fram yfir 1. mars 2015.

2. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Frumvarp þetta er samið í innanríkisráðuneytinu. Með lögum nr. 130/2013 tók gildi ákvæði til bráðabirgða þar sem kveðið var á um að fresta mætti nauðungarsölu fram yfir 1. september 2014 að beiðni gerðarþola. Byggðist sú ráðstöfun á því að kynnt hafði verið aðgerðaáætlun ríkisstjórnarinnar um höfuðstólslækkun verðtryggðra húsnæðislána en áætlað var að þær tillögur sem þar voru settar fram yrðu komnar til framkvæmda um mitt ár 2014. Þótti því rétt að nauðungarsölum yrði frestað fram yfir 1. september 2014 svo að skuldurum gæfist tími til að leggja mat á þær aðgerðir sem boðaðar voru og þau áhrif sem þær gætu haft á skuldastöðu viðkomandi. Var lagt til að óskaði skuldari eftir að ákvörðun um byrjun uppboðs eða ráðstöfun eignar á almennum markaði yrði frestað fram yfir 1. september 2014 þá bæri sýslumanni að verða við þeirri beiðni án þess að leitað væri eftir afstöðu gerðarbeiðanda til beiðninnar. Í þeim tilvikum sem ákveðið hefði verið hvenær byrjun uppboðs eða framhald þess eða sala á almennum markaði færi fram en uppboð hefði ekki farið fram eða boð á almennum markaði samþykkt skyldi sýslumaður á sama hátt verða við ósk gerðarþola um frest.

Væru gerðarþolar fleiri en einn yrði beiðni um frestun að koma frá þeim sameiginlega. Áskilið var að um væri að ræða húsnæði sem ætlað væri til búsetu samkvæmt ákvörðun skipulags- og byggingaryfirvalda, gerðarþoli ætti þar lögheimili og héldi þar heimili.

Með lögum nr. 35/2014, um leiðréttingu verðtryggðra fasteignaveðlana, var kveðið á um fyrirkomulag leiðréttingar á verðtryggðum fasteignalánnum heimila á tímabilinu 1. janúar 2008 til 31. desember 2009. Samkvæmt upplýsingum frá verkefnastjórn um framkvæmd almennrar höfuðstólslækkunar íbúðalána sem stóð að undirbúningi laganna má gera ráð fyrir að niðurstaða ríkisskattstjóra sem annast útreikning leiðréttingar liggja fyrir í lok september 2014 og skal umsækjandi samþykkja útreikning og framkvæmd leiðréttingar innan þriggja mánaða frá birtingardegi. Ef umsækjandi samþykkir ekki niðurstöðu ríkisskattstjóra getur hann sótt um leiðréttingu á útreikningi eða kært málið til sérstakrar úrskurðarnefndar innan þriggja mánaða. Má gera ráð fyrir að niðurstaða í flestum málum er varða leiðréttingu fasteignaveðlana liggja fyrir innan sex mánaða frá því að umsóknarfresti um leiðréttingu lauk. Er því gert ráð fyrir að heimilt verði að fresta nauðungarsölum fram yfir 1. mars 2015.

Með lögum nr. 130/2013 var öllum stigum nauðungarsölu frestað að beiðni skuldara eins og gerð er grein fyrir hér að framan. Í þessu frumvarpi þykir rétt að haga því svo til, eins og áður hefur verið gert þegar lagt hefur verið til að framhald verði á fresti á nauðungarsölu, að fyrri stig nauðungarsölu verði látin fara fram nema kröfuhafi óski eftir fresti en skuldari geti óskað frests á síðari stigum nauðungarsölu án samþykkis kröfuhafa. Unnt verði því að hefja vinnslu mála sem eru á fyrri stigum nauðungarsölu og þannig minnka þann fjölda sem annars mundi safnast saman í fresti. Þá er einnig lagt til að heimilt verði að fresta að fengnu samþykki allra gerðarbeiðenda og hæstbjóðanda í eignina frekari vinnslu málsins hafi uppboði verið lokið en svokallaður samþykkisfrestur sem sýslumaður ákveður til að taka afstöðu til boðs er ekki liðinn. Í frumvarpi þessu er það gert að skilyrði fyrir frestun að skuldari leggi fram staðfestingu á að hann hafi sótt um leiðréttingu samkvæmt lögum um leiðréttingu verðtryggðra fasteignaveðlana. Þar sem fresturinn er til kominn vegna hugsanlegra áhrifa leiðréttingar verðtryggðra lána á þær skuldir sem liggja til grundvallar nauðungarsölu þykir rétt að gera það að skilyrði að gerðarþoli hafi sótt um slíka leiðréttingu. Ekki er gert að skilyrði að eignin hafi verið í nauðungarsölufarli fyrir 1. september 2014 heldur geta einnig þeir sem sótt hafa um leiðréttingu fasteignaveðlana fyrir 1. september 2014 án þess að eign þeirra hafi á þeim tímapunkti verið í nauðungarsölufarli sótt um frestun nauðungarsölu.

Fylgiskjal.

*Fjármála- og efnahagsráðuneyti,
skrifstofa opinberra fjármála:*

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

Tilgangur frumvarpsins er að veita heimild í lögum til að fresta nauðungarsölum á fasteignum fram yfir 1. mars 2015 fari gerðarþoli fram á slíkt. Miðað er við fasteignir þar sem gerðarþoli heldur heimili og hefur skráð lögheimili. Jafnframt er gert að skilyrði að gerðarþoli hafi sótt um leiðréttingu fasteignaveðlana samkvæmt lögum nr. 35/2014, um leiðréttingu

verðtryggðra fasteignaveðlána. Fresturinn nær til síðari stiga nauðungarsölu, þ.e. að taka ákvörðun um framhald uppboðs eða ráðstöfun á almennum markaði. Jafnframt er lagt til að hafi uppboði lokið, en sá tími sem hæstbjóðandi er bundinn við boð sitt er ekki liðinn, er sýslumanni heimilt að fresta frekari aðgerðum en þá verður auk beiðni gerðarþola jafnframt að liggja fyrir samþykki gerðarbeiðenda og hæstbjóðanda í fasteignina.

Ekki verður séð að lögfesting frumvarpsins muni hafa í för með sér fjárhagsáhrif fyrir ríkissjóð.