

Skýrsla

dómsmálaráðherra um framkvæmd embætta sýslumanna á lögum um aðför og lögum um nauðungarsölu, samkvæmt beiðni.

Með beiðni (á þskj. 1947 – 995. mál) frá Jóni Þór Ólafssyni og fleiri alþingismönnum er þess óskað að dómsmálaráðherra flytji Alþingi skýrslu um framkvæmd embætta sýslumanna við fullnustugerðir samkvæmt lögum um aðför, nr. 90/1989, og lögum um nauðungarsölu, nr. 90/1991, frá efnahagshruninu 2008, m.a. með tilliti til meginreglna stjórnarsýsluréttar. Beiðninni er skipt upp í átta staflíði, sem samvara eftirfarandi millifyrirsögnum.

Við vinnslu skýrslunnar var leitað upplýsinga frá sýslumönnum.

Í lögum um aðför nr. 90/1989 og lögum um nauðungarsölu nr. 90/1991 er að finna ítarlegar verklagsreglur um framkvæmd laganna. Því til viðbótar hafa reglugerðir, annars vegar nr. 17/1992 um málaskrár og gerðarbækur vegna aðfarargerða, kyrrsetningar, löggeymslu og lögbann, og hins vegar nr. 227/1992 um málaskrár og gerðabækur fyrir nauðungarsölu að geyma frekari upplýsingar. Þá gaf dóms- og kirkjumálaráðuneytið jafnframt út handbækur um aðfarargerðir og nauðungarsölu við gildistöku laganna árið 1992. Tilgangur bókana er að vera til skýringar við framkvæmd laganna og hafa þær að geyma tillögur að verklagi sem sýslumenn fylgja að jafnaði við framkvæmd starfana. Svör við staflíðum beiðninnar um skýrslu eru unnin úr framangreindum heimildum. Rétt er að benda á að í 1. mgr. 2. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993 er kveðið á um að lögin gildi ekki um aðfarargerðir og nauðungarsölu. Ástæða þess er að þessi verkefni, sem áður töldust til dómstarfa, eru þess eðlis að ekki þykir rétt að láta almennar reglur um málsmeðferð í stjórnarsýslunni taka til þeirra auk þess sem ítarleg ákvæði um meðferð þessara mála er að finna í réttarfarslöggjöf eins og fram kemur í greinargerð með frumvarpi til stjórnarsýslulaga.

Sýslumenn og löglærðir fulltrúar þeirra fara með framkvæmd aðfarargerða og nauðungarsölu, sbr. 1. mgr. 4. gr. laga nr. 90/1989 og 1. mgr. 3. gr. laga nr. 90/1991. Þar sem vísað er til sýslumanna í eftirfarandi umfjöllun er mikilvægt að hafa hugfast, að löglærðir fulltrúar þeirra fara víðast hvar með framkvæmd aðfarargerða og nauðungarsölu að einhverju eða öllu leyti.

A. Verklag og verklagsreglur við frumathugun beiðna um fjárnám og nauðungarsölu, mat á réttmæti þeirra og lögmæti krafna sem þær byggjast á, þar á meðal hvernig gætt sé að því að gerðarþola hafi verið boðin önnur úrræði skv. 38. gr. laga um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016, áður en farið er fram á nauðungarsölu.

Í 3. kafla laga nr. 90/1989 um aðför er fjallað um aðfararbeiðnir og frummeðferð þeirra, bæði hjá sýslumönnum og dómstólum. Um form aðfararbeiðna er fjallað í 10. gr. laganna og felur frumathugun sýslumanna í sér m.a. könnun á því að þeim skilyrðum sé fullnægt. Þegar beiðni um aðför hefur borist sýslumanni er hún árituð um móttökudag og skráð í starfskerfi sýslumanna í samræmi við 18. gr. laganna og reglugerð um málaskrár og gerðarbækur vegna aðfarargerða, kyrrsetningar, löggeymslu og lögbanns nr. 17/1992. Eftir það fer beiðnin til

frumathugunar hjá sýslumanni og kannar hann skv. 17. gr. laganna hvort beiðni og aðfararheimild eru í lögmætu formi, hvort telja megi beiðni komna fram í réttu umdæmi og hvort fullnægt er skilyrðum 8. gr. í þeim tilvikum, sem við á. Telji sýslumaður ágalla vera á málstað gerðarbeiðanda, sem veldur því að aðfarar verði synjað vegna framangreindra fyriræla, skal hann endursenda beiðnina þegar í stað ásamt rökstuðningi fyrir ákvörðun sinni.

Í III. kafla laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu er fjallað um beiðnir um nauðungarsölu og frummeðferð þeirra. Þegar nauðungarsölubeiðni berst sýslumanni er hún skráð í starfskerfið og fer síðan til frumathugunar hjá sýslumanni í samræmi við 13. gr. laganna. Sú frumathugun beinist meðal annars að augljósum efnislegum annmörkum á rétti gerðarbeiðanda og hvort heimildarskjal sé í lögmætu formi. Í því skyni er metið hvort krafan kunni að vera fyrnd og í tilviki skuldabréfa, hvort undirritanir séu allar til staðar, þ. á m. samþykki maka fyrir veðsetningu þegar það á við. Könnun sýslumanns beinist fyrst og fremst að formsatriðum og miðað við að efnislegir annmarkar á rétti gerðarbeiðanda komi til skoðunar að gefnu tilefni frá gerðarþola eða þriðja manni.

Ekki er gætt sérstaklega að því hvort lánveitandi hafi fullnægt ákvæðum 1. mgr. 38. gr. laga nr. 118/2016 áður en nauðungarsölubeiðni er send enda er eftirlit með því að farið sé að lögum um fasteignalán til neytenda í höndum Neytendastofu. Hins vegar er alltaf kannað hvort að kröfuhafi hafi beint greiðsluáskorun til gerðarþola með minnst 15 daga fyrirvara og hvort rétt hafi verið staðið að birtingu hennar, sbr. 9. gr. laga um nauðungarsölu. Í greiðsluáskoruninni kemur fram að krafist verði nauðungarsölu á tiltekinni eign til fullnustu tilgreindri peningaskuld ef áskoruninni verður ekki sinnt en að auki er þar yfirleitt að finna áskorun til skuldara um að greiða skuldina eða semja um hana.

B. Verklag og verklagsreglur við meðferð beiðna um fjárnám og nauðungarsölu og framkvæmd slíkra gerða með tilliti til reglna stjórnarsýsluréttar, þar á meðal um skráningu þess sem fram fer í gerðabækur, form slíkra skráninga, hvort þær séu tölvuskráðar eða handskrifaðar og rétt gerðarþola til að fá afrit af þeim.

Rétt þykir að ítreka það sem fram hefur komið að framkvæmd fullnustugerða telst sérstakt réttarsvið og segir svo í 1. mgr. 2. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993: „Lög þessi gilda ekki um þinglýsingu, aðfarargerðir, kyrrsetningu, löggeymslu, lögbann, nauðungarsölu, greiðslustöðvun, nauðasamninga, gjaldþrotaskipti, skipti á dánarbúum eða önnur opinber skipti.“ Í athugasemdum við frumvarp það sem varð að lögum nr. 37/1993 segir m.a. um þetta atriði: „Eins og tekið er fram í innganginum hér að framan er lögunum ætlað að taka jafnt til sýslumanna sem annarra stjórnvalda. Sum af störfum sýslumanna, þ.e. þau störf sem töldust til dómstarfa fyrir réttarfarsbreytingu þá sem gildi tók 1. júlí sl., eru þó þess eðlis að ekki þykir rétt að láta almennar reglur um málsmeðferð í stjórnarsýslunni taka til þeirra, auk þess sem ítarleg ákvæði um meðferð þessara mála er að finna í hinni nýju réttarfarslöggjöf.“

Undirbúningur að fyrirtöku máls er m.a. fölginn í því að færa inn í tölvukerfi sýslumanna fyrirliggjandi upplýsingar um viðkomandi eign, gerðarbeiðendur og gerðarþola og framlögð skjöl. Formin í tölvukerfinu eru síðan fyllt út nánar við fyrirtöku máls eftir því sem viðkomandi gerð vindur fram. Um form og efni skráningar vísast að öðru leyti annars vegar til reglugerðar nr. 227/1992 um málaskrá og gerðarbækur fyrir nauðungarsölur, og hins vegar til reglugerðar nr. 17/1992 um málaskrár og gerðarbækur vegna aðfarargerða, kyrrsetningar, löggeymslu og lögbanns.

Um form gerðabóka fyrir nauðungarsölur er fjallað í 7. gr. reglugerðar nr. 227/1992 en málaskrá fyrir nauðungarsölur er einn hluti af upplýsingakerfi sýslumanna. Gerðabók fyrir nauðungarsölur skal annaðhvort vera handrituð bók eða vélrit eða útprentun úr tölvu á laus

blöð. Við fyrstu fyrirtöku og byrjun uppboðs, sem fram fer á skrifstofum sýslumanna, er notast við tölvukerfi sýslumanna og bókunin færð inn á staðlað form í málaskrárkerfinu og formið að lokum prentað út úr upplýsingakerfinu. Við framhaldssölu sem fara fram á eignunum sjálfum er hins vegar notast við staðlaðar gerðabækur og bókunin handrituð.

Um fyrirtöku fjárnáms er bókað í tölvu í forsniðið form sem er í málaskrárkerfi sýslumanna. Í forminu er byggt á upplýsingum sem skráðar eru í málaskrá við móttöku fjárnámsbeiðni og bókunin síðan prentuð út í lok fyrirtöku, lesin upp fyrir viðstadda og undirrituð af sýslumanni og gerðarbeiðanda og eftir atvikum gerðarþola og votti. Um efni skráningar er nánar fjallað í II. kafla reglugerðar nr. 17/1992. Við fjárnámsfyrirtöku utan skrifstofu er að jafnaði notast við handskrifaðar gerðabækur.

Aðilar að fullnustugerð eiga rétt á að fá upplýsingar úr málaskrá um þau mál sem þá varða. Gerðarþoli fær endurrit úr gerðarbók og afrit af gögnum máls eftir því sem hann óskar. Sá sem sýnir fram á að hann hafi lögvarinna hagsmuna að gæta á einnig rétt á upplýsingum úr málaskrá. Um þetta atriði er fjallað II. kafla reglugerðar nr. 227/1992 og IV. kafla reglugerðar nr. 17/1992.

C. Möguleikar gerðarþola á að leita réttar síns áður en meðferð hefst á beiðni um fjárnám eða nauðungarsölu, á meðan hún stendur yfir og eftir að henni lýkur, þar á meðal til að afstýra eða stöðva fullnustugerð sem ekki á rétt á sér og andmæla henni eða tilteknum ákvörðunum um framkvæmd hennar.

Í 13.-15. kafla laga um aðför og IV., XIII. og XIV. kafla laga um nauðungarsölu er fjallað um rétt gerðarþola til að leita réttar síns um framgöngu gerðar.

Við boðun til aðfarargerðar eða tilkynningu um fyrirhugaða nauðungarsölu er gerðarþola afhent afrit af aðfarar- eða nauðungarsölubeiðni. Eftir að gerðarþoli hefur móttekið boðun/tilkynningu um aðför eða nauðungarsölu ásamt afriti af beiðninni hefur hann möguleika á að afla sér upplýsinga og leiðbeininga, þ. á m. hjá sýslumanni. Mæti gerðarþoli til aðfarargerðargerðar eða fyrstu fyrirtöku nauðungarsölubeiðni getur hann mótmælt framgangi gerðarinnar og krafist þess að gerð verði stöðvuð. Komi slík mótmæli fram metur sýslumaður hvort mótmælin eigi við rök að styðjast og hvort þau geti varðað stöðvun gerðarinnar. Mótmæli gerðarþola skulu að jafnaði ekki stöðva aðfarargerð eða 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, sbr. 2. mgr. 27. gr. laga um aðför og 2. mgr. 22. gr. laga um nauðungarsölu. Hér undir falla einna helst þau atriði sem frumkönnun sýslumanns snýr að og atvik sem sýna fram á að verulega líklegt sé að krafa gerðarbeiðanda fái ekki staðist. Þetta er metið hverju sinni en fremur fátítt er að aðfarargerð eða nauðungarsala sé stöðvuð á grundvelli mótmæla gerðarþola. Samkvæmt 2. mgr. 85. gr. laga um aðför er gerðarþola aðeins heimilt að krefjast úrlausnar héraðsdómara um einstakar ákvarðanir sýslumanns um aðfarargerð meðan henni er ólokið ef gerðarbeiðandi samþykkir eða ef gerðinni hefur verið frestað í kjölfar ákvörðunarinnar, enda hafi gerðarþoli þá kröfu uppi við sýslumann áður en lengra er haldið við gerðina. Krefjist gerðarbeiðandi úrlausnar héraðsdómara um ákvörðun sýslumanns, er gerðarþola þó frjálst að hafa kröfu uppi um sömu ákvörðun. Ef ágreiningur verður við fyrstu fyrirtöku, um það hvort nauðungarsalan skuli fara fram eða hvernig verði staðið að henni, ber sýslumanni að taka 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 mótmæli gerðarþola eða þriðja manns ekki til

greina, stöðvar það ekki frekari aðgerðir að hlutaðeigandi lýsi yfir að hann muni bera gildi nauðungarsölnunnar undir héraðsdóm eftir ákvæðum XIV. kafla laganna, sbr. 2. mgr. 22. gr. laga um nauðungarsölu. Aðrir en gerðarbeiðendur geta skv. 4. mgr. sömu greinar leitað úrlausnar héraðsdóms um ákvörðun sýslumanns eftir ákvæðum XIII. kafla laganna ef sá eða þeir gerðarbeiðendur sem ákvörðunin varðar eru samþykkuð því. Stöðvast þá frekari aðgerðir við nauðungarsölna.

Eftir lok aðfarargerðar getur gerðarþoli krafist úrlausnar héraðsdómara um synjun sýslumanns á beiðni um endurupptöku aðfarargerðar sem orðin er, ef krafan kemur fram án ástæðulauss dráttar og áður en krafist er frekari ráðstafana á grundvelli gerðarinnar, sbr. 4. mgr. 85. gr. laga um aðför. Þá getur gerðarþoli jafnframt snúið sér til héraðsdóms eftir lok aðfarargerðar eða nauðungarsölu og borið gildi aðfarargerðar eða nauðungarsölu í heild sinni undir héraðsdómara á grundvelli 15. kafla laga um aðför eða XIV. kafla laga nauðungarsölu. Sýslumaður leiðbeinir gerðarþola um þennan rétt við gerðina.

D. Hvaða leiðbeiningar gerðarþola eru veittar og með hvaða hætti um réttarstöðu sína og úrræði til að afstýra fullnustugerð eða andmæla ákvörðunum um framkvæmd hennar, sérstaklega hvort slíkar leiðbeiningar séu til á samræmdu skriflegu formi sem gerðarþoli fái afhent og ef ekki, hvernig sé þá tryggt að gerðarþolar séu nægilega upplýstir um réttindi sín.

Um framkvæmd leiðbeiningarskyldu sýslumanns er kveðið á um í 2. mgr. 21. gr. laga um nauðungarsölu og 25. gr. laga um aðför.

Sýslumanni ber að leiðbeina gerðarþola við fyrirtöku aðfarargerðar og nauðungarsölu, auk þess að gæta réttinda hans af sjálfsdáðum. Allar leiðbeiningar til gerðarþola eru veittar munnlega við fyrirtöku gerðar, með sama hætti og dómari leiðbeinir ólögglærðum aðila fyrir dómi og er því ekki um staðlaðar leiðbeiningar á skriflegu formi til afhendingar til gerðarþola að ræða.

Fyrir og á meðan á gerðinni stendur leitast sýslumenn við að leiðbeina gerðarþola um þýðingu framkominnar kröfu, úrræði sem eru gerðarþola tæk við einstökum ákvörðunum og rétt hans til að bera gildi nauðungarsölu undir dóm. Efni leiðbeininganna og mat á því hvenær þær eru nægilegar veltur hverju sinni á mati sýslumanns á aðstæðum.

E. Frumkvæðisskyldur sýslumanna til að gæta að sjálfsdáðum að atriðum varðandi beiðni um fullnustugerð og framkvæmd hennar, einkum að gerðin brjóti ekki gegn þeim réttindum sem gerðarþola eru tryggð með lögum, svo sem með niðurfærslu á fjárhæð kröfu sem er að einhverju leyti fyrnd eða nýtur ekki réttarverndar.

Um frumkvæðisskyldur sýslumanna gilda fyrst og fremst ákvæði 13. gr. laga um nauðungarsölu og 17. gr. laga um aðför. Í þessum greinum koma fram reglur um könnun sem sýslumanni er ætlað að framkvæma á beiðnum og fylgigögnum þeirra strax eftir að beiðnirnar berast sýslumanni. Þar er jafnframt mælt fyrir um þau atriði sem könnunin á að taka til.

Þegar beiðni um aðför hefur borist sýslumann, kannar hann eftir því sem við á hvort beiðnin og aðfararheimildin eru í lögumformi, hvort telja megi beiðni komna fram í réttu umdæmi og eftir atvikum, hvort fullnægt er skilyrðum 8. gr. laga um aðför. Ef svo reynist, synjar sýslumaður ekki af sjálfsdáðum um aðför nema aðfararheimild verði ekki fullnægt samkvæmt efni sínu. Telji sýslumaður ágalla vera á málstað gerðarbeiðanda, sem veldur því að aðfarar verði synjað vegna fyrirmæla 1. mgr., skal hann endursenda beiðnina þegar í stað ásamt rökstuðningi fyrir ákvörðuninni, sbr. 2. mgr. sömu greinar.

Þegar beiðni um nauðungarsölu hefur borist sýslumanni, ber honum skv. 13. gr. laga um nauðungarsölu að kanna, eftir því sem við á, hvort beiðnin og sá grundvöllur, sem hún byggist á, séu á 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 um nauðungarsölu verði hafnað vegna ákvæða 1. mgr. 13. gr. laganna eða af öðrum sambærilegum ástæðum, endursendir hann beiðnina þegar í stað ásamt stuttum rökstuðningi fyrir ákvörðun sinni, sbr. 2. mgr. sömu greinar. Samkvæmt 1. mgr. 22. gr. laga um nauðungarsölu ber sýslumanni að gæta þess af sjálfsdáðum að fyrirmæli laganna um undirbúning og framkvæmd nauðungarsölnnar hafi verið fylgt.

Fyrning krafna er eitt af þeim atriðum sem ber að líta til við meðferð máls, fyrst við frumathugun á beiðni og svo aftur við framkvæmd fjárnámsgerðar eða þegar kemur að því að útbúa frumvarp að úthlutunargerð þegar um nauðungarsölu er að ræða. Fjárnám verður ekki gert fyrir fyrndri kröfu nema gerðarþoli mæti og hann fallist á kröfuna, að undangengnum leiðbeiningum sýslumanns um að honum sé það ekki skylt, sbr. 9. gr. laga um aðför.

F. Verklag og verklagsreglur um uppgjör áhvílandi veðskulda og úthlutun á söluverði í kjölfar nauðungarsölu fasteignar, að teknu tilliti til markaðsverðs hennar, sérstaklega hvernig staðið sé að því að yfirfara fjárhæðir lýstra krafna og kanna hvort þær séu rétt reiknaðar með tilliti til fyrningar og annarra réttarreglna.

Í VIII. kafla laga um nauðungarsölu er að finna ítarlegar reglur um verklag sýslumanna við úthlutun söluverðs.

Sýslumenn yfirfara allar kröfulýsingar og fylgigögn þeirra áður en gengið er frá frumvarpi til úthlutunar á söluverði. Hver kröfulýsing er skoðuð, m.a. með tilliti til fyrningar og afstaða tekin til hennar. Eitt sem er vandlega skoðað er hvort veðtrygging fyrir vöxtum sé til staðar með vísan til b-liðs 5. gr. laga nr. 75/1997. Ef tilefni er til kallar sýslumaður eftir skýringum við einstaka kröfuliði eða forsendum útreiknings og þegar þær liggja fyrir tekur sýslumaður afstöðu til þeirra í frumvarpi að úthlutunargerð. Fallist sýslumaður ekki á óbreytta kröfu miðað við skýringar kröfuhafans, breytir hann fjárhæð hennar í frumvarpinu. Þá ákvörðun getur kröfuhafinn borið undir dómstóla að undangengnum fundi hjá sýslumanni um ágreininginn.

Sýslumaður sendir öllum aðilum máls eintak af frumvarpi til úthlutunar söluverðs með tryggum hætti og gefur þeim tiltekinn frest til að koma fram andmælum gegn því, sbr. 1. mgr. 51. gr. laga um nauðungarsölu.

Þegar boð hefur verið samþykkt í eignina gerir sýslumaður frumvarp til úthlutunar á söluverði. Samkvæmt 1. mgr. 50. gr. laga um nauðungarsölu er ekki tekið tillit til markaðsverðs fasteignarinnar, heldur þess verðs sem fæst við nauðungarsöluna. Við þær aðstæður þegar fasteignir eru veðsettar talsvert umfram markaðsverð, kemur iðulega hæsta boð frá lánastofunum á fremstu veðréttum. Við þær aðstæður bjóða stofnanirnar jafnan inn í veðrétt sinn og fá eignina lagða sér út sem ófullnægðir veðhafar. Markaðsverðmæti eignarinnar kemur hins vegar til sérstakrar skoðunar í kjölfar sölu eignarinnar ef uppboðskaupandi ætlar að innheimta það sem upp á vantar fullnustu kröfu sinnar. Samkvæmt 57. gr. laga um nauðungarsölu getur sá sem notið hefur réttinda yfir eigninni, og ekki fengið þeim fullnægt með öllu af söluverðinu, aðeins krafíð 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. Gerðarbeiðandi verður

Því að leggja fram gögn sem sýna fram á rétta stöðu eftirstandandi kröfu m.t.t. 57. gr. laganna ef innheimta á eftirstöðvarnar eftir nauðungarsölu. Gerðarþola er búið sérstakt úrræði í 2. mgr. 57. gr. laga um nauðungarsölu en þar segir orðrétt: „*Rétt er þeim sem kann að verða krafinn um eftirstöðvar skuldbindingar að höfða mál á hendur kaupanda til að fá þær færðar niður samkvæmt því sem segir í 1. mgr.*“

G. Aðgangur gerðarþola að óháðri aðstoð við að taka upplýsta afstöðu til krafna við fullnustugerð, þar á meðal að kanna hvort fjárhæðir þeirra séu rétt reiknaðar og að hvaða marki þær njóta réttarverndar.

Gerðarþoli fær sent afrit af gerðarbeiðni þar sem kröfugerð gerðarbeiðanda kemur fram. Gerðarþolar geta alltaf leitað aðstoðar óháðra fagaðila til að taka upplýsta afstöðu til krafna við fullnustugerð en sýslumaður sér gerðarþolum ekki fyrir slíkri þjónustu, að öðru leyti en því sem komið hefur fram um leiðbeiningar sýslumanna um réttarstöðu gerðarþola og kröfu gerðarbeiðanda. Slíkir óháðir fagaðilar eiga einnig rétt á aðgengi og afritum af öllum gögnum málsins, þ. á m. þeim kröfulýsingum sem lagðar eru fram við nauðungarsölu.

H. Úrræði gerðarþola til að leita réttar síns ef á honum verið brotið við framkvæmd fullnustugerðar og hvaða viðurlögum er beitt við slíkum brotum.

Um ábyrgð á meðferð aðfararmála og nauðungarsölumála er fjallað í 16. kafla laga um aðför og XV. kafla laga um nauðungarsölu. Eins og fram hefur komið er gerðarþoli tryggð ýmis úrræði skv. lögum til að skjóta ákvörðunum sýslumanna til dómstóla.

Aðfarar- og nauðungargerðir eiga það sameiginlegt að þær fara lögum samkvæmt fram á ábyrgð gerðarbeiðanda. Gerðarþoli getur átt bótarétt á hendur gerðarbeiðanda hafi skilyrði skort til gerðar eða gerð farið fram með ólögmatum hætti og gerðarþoli orðið fyrir tjóni vegna þessa. Hafi sýslumaður sýnt af sér gáleysi við framkvæmd aðfarargerðar og sú athöfn leitt til tjóns, getur gerðarþoli jafnframt beint málsókn til heimtu bóta að ríkissjóði óskipt með gerðarbeiðanda skv. 1. mgr. 97. gr. laga um aðför. Sá sem á tilkall til bóta vegna framkvæmdar nauðungarsölu, getur sömuleiðis beint málsókn til heimtu skaðabóta að ríkinu óskipt með gerðarbeiðanda ef sá sem hafði framkvæmd nauðungarsölnnar með höndum sýndi af sér gáleysi við þá athöfn sem leiddi til tjóns, sbr. 1. mgr. 87. gr. laga um nauðungarsölu.