
Lagadeild

Nauðungarsölu

Álitamál í framkvæmd í tengslum við nauðungarsölu

Ritgerð til BS gráðu

Nafn nemanda: Guðný Þorsteinsdóttir

Leiðbeinandi: Ari Karlsson

(Haustönn – 2022)



HÁSKÓLINN Á BIFRÖST

BIFRÖST UNIVERSITY



HÁSKÓLINN Á BIFRÖST
BIFRÖST UNIVERSITY



Lagadeild

Nauðungarsölu

Álitamál í framkvæmd í tengslum við nauðungarsölu

Ritgerð til BS gráðu

Nafn nemanda: Guðný Þorsteinsdóttir

Leiðbeinandi: Ari Karlsson

(Haustönn – 2022)

Höfundarréttaryfirlýsing

Hér með lýsi ég því yfir að lokaritgerð þessi er afrakstur eigin rannsóknarvinnu og er ég ein höfundur hennar. Alltaf er vísað á skilmerkilegan hátt til heimilda, þar sem vitnað er í efni annarra. Lögð er áhersla á vönduð og góð vinnubrögð, bæði við ritun texta og meðferð heimilda. Við skrifin hefur höfundur eftir sinni bestu vitund farið eftir reglum sem gilda um ritun lokaritgerða við Háskólann á Bifröst.

Útdráttur

Í ritgerð þessari er fjallað um nauðungarsölur með sérstöku tilliti til álitamála í framkvæmd er tengjast þeim. Þau hugtök sem helst koma fram ásamt því að vera frekar útskýrð eru t.a.m. andlag, gerðarþoli, gerðarbeiðandi, krafa og veð. Sú aðferð sem nýtt var við ritgerðina er hin lögfræðilega aðferð, þ.e. að greina þær réttarheimildir sem við eiga hverju sinni. Um nauðungarsölur gilda samnefnd lög nr. 90/1991 sem skiptast í fimm þætti. Í byrjun ritgerðar er fjallað almennt um nauðungarsölur, því næst um þær heimildir til að krefjast nauðungarsölu sem er að finna í nauðungarsölulögum. Fjallað er um framkvæmd og feril nauðungarsölu, frá því að nauðungarsölubeiðni er móttækin hjá sýslumanni þangað til boð er samþykkt í eignina ásamt ýmsu sem kemur til álita þess á milli. Að lokum er fjallað um það þegar gefið er út afsal fyrir eign sem seld hefur verið á nauðungarsölu ásamt þeim kærufresti sem tiltekinn er í lögum um nauðungarsölu. Í lok ritgerðar eru álitamálin og dómarnir teknir saman í heildarniðurstöðu ásamt því að fara yfir það sem betur má fara með tilliti til dómaframkvæmdar. Höfundur ritgerðarinnar telur ljóst að það þurfi að vanda vel til verka við undirbúning og framkvæmd nauðungarsölu, passa að farið sé eftir skýrum ákvæðum nauðungarsölulaganna ásamt því að hafa góðan ramma utan um þá vinnu sem hefst þegar nauðungarsölubeiðni er móttækin og þangað til ferli hennar lýkur.

Abstract

In this essay, foreclosures are discussed with special regard to practical issues related to them. The terms related to foreclosures that appear in the essay which will be further explained are e.g. object, mortgagor, petitioner, demand and lien. The legal method was used in the essay, i.e., to analyze the legal source each time. In the beginning of the essay there's a general discussion about foreclosures, then the source requiring the foreclosures, which is found at the abovementioned law. The implementation and process of a foreclosure is reviewed, from the time that the petition for a foreclosure is received by The District Commissioner until the offer is accepted for the property, along with various matters that may arise in between. Finally, it will be discussed when a deed is issued for the property which has been sold at a foreclosure as well as the appeal period specified in the foreclosure law. At the end, the issues and judgments are summarized in an overall conclusion, together with an overview of what can be improved regarding case law. The author of the essay clearly believes that it is necessary to put in a lot of effort into the preparation and implementation of foreclosures, to guarantee that the execution of foreclosures is followed by the law and proper procedures. It is also necessary to have a good framework for the work that begins when a petition for a foreclosure is received and until its completion.

Formáli

Þetta lokaverkefni er 12 ECTS eininga ritgerð til BS gráðu í viðskiptalögfræði við lagadeild Háskólans á Bifröst. Nafn höfundar er Guðný Þorsteinsdóttir.

Ber ritgerðin titilinn: „Nauðungarsölur – álitamál í framkvæmd í tengslum við nauðungarsölur“.

Var ritgerðin unnin undir góðri leiðsögn leiðbeinanda míns, Ara Karlssonar aðjúnkts við Háskólann á Bifröst, og kann ég honum bestu þakkir fyrir góða leiðsögn og ráðleggingar við skrif ritgerðarinnar.

Fyrir yfirlestur fær Harpa Hlín mínar bestu þakkir fyrir góðar og gagnlegar ábendingar. Einnig vil ég þakka vinkonum úr skólanum fyrir yfirlestur, góð ráð og stuðning. Að lokum fær eiginmaður minn mínar allra bestu þakkir fyrir ómetanlegan stuðning og þolinmæði á meðan á skrifum ritgerðarinnar stóð.



Guðný Þorsteinsdóttir

Efnisyfirlit

Höfundarréttaryfirlýsing	i
Útdráttur	ii
Abstract	iii
Formáli	iv
Lög og reglugerðir	vii
Alþingistíðindi	vii
Dómaskrá	viii
1 Inngangur	1
2 Almenn um nauðungarsölu	2
2.1 Hugtök er tengjast nauðungarsölu	3
2.1.1 Veð	4
2.2 Aðilar að nauðungarsölu	4
3 Heimildir til að krefjast nauðungarsölu	5
3.1 Heimildir í 6. gr. nsl.	6
3.1.1 Um 1. tl. 1. mgr. 6. gr.	8
3.1.2 Um 2. tl. 1. mgr. 6. gr.	8
3.1.3 Um 3. tl. 1. mgr. 6. gr.	9
3.1.4 Um 4. og 5. tl. 1. mgr. 6. gr.	10
3.1.5 Um 6. tl. 1. mgr. 6. gr.	10
3.2 Heimild í 7. gr. nsl.	10
3.3 Heimildir í 8. gr. nsl.	11
3.4 Heimildir í öðrum lögum	12
4 Framkvæmd nauðungarsölu	12
4.1 Almennir uppboðsskilmálar	12
4.2 Nauðungarsölubeiðni	13
5 Ferill nauðungarsölu	14
5.1 Fyrsta fyrirtaka	16
5.2 Byrjun uppboðs	18
5.2.1 Aðrar frestanir en þær sem tilgreindar eru í 27. gr. nsl.	20
5.3 Framhaldsuppboð	21
5.4 Afturkallanir og niðurfelling á nauðungarsölubeiðni	24
6 Samþykki boðs	26
6.1 Úthlutun söluverðs	27
6.1.1 Frumvarp til úthlutunar	27
6.2 Útgáfa afsals	30
6.2.1 Kærufrestur í 80. gr. nsl.	31

7	Samantekt og niðurstöður	34
8	Heimildaskrá.....	39

Lög og reglugerðir

Lög um aðför, nr. 90/1989

Lög um aðskilnað dómsvalds og umboðsvalds í héraði, nr. 92/1989

Lög um afréttamálefni, fjallskil o.fl., nr. 6/1986

Lög um aukatekjur ríkissjóðs, nr. 88/1991

Lög um breytingu á lögum um aðför, nr. 90/1989, lögum um nauðungarsölu, nr. 90/1991, lögum um gjaldþrotaskipti o.fl., nr. 21/1991 og lögum um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001, nr. 23/2009.

Lög um breytingu á lögum um nauðungarsölu, nr. 90/1991, með síðari breytingum (frestun nauðungarsölu), nr. 130/2013

Lög um búfjárhald, nr. 38/2013

Lög um greiðsluaðlögun einstaklinga, nr. 101/2010

Lög um meðferð einkamála, nr. 91/1991

Lög um nauðungarsölur, nr. 90/1991

Lög um sammingsveð, nr. 75/1997

Lög um skipströnd og vogrek, nr. 42/1926

Lög um skrásetningu réttinda í loftförum, nr. 21/1966

Reglugerð um málaskrár og gerðabækur fyrir nauðungarsölur, nr. 227/1992

Siglingalög, nr. 34/1985

Tollalög, nr. 88/2005

Þinglýsingalög, nr. 39/1978

Alþingistíðindi

Alþt. 1991., A – deild, þskj. 251 – 62. mál

Alþt. 2009-2010., A – deild, þskj. 1363 – 670. mál

Alþt. 2013-2014., A – deild, þskj. 337 – 232. mál

Alþt. 2022-2023., A – deild, þskj. 59 – 59. mál

Dómaskrá

Hrd. 23. mars 1994 í máli nr. 105/1994

Hrd. 17. nóvember 1994 í máli nr. 439/1994

Hrd. 12. september 1995 í máli nr. 252/1995

Hrd. 30. ágúst 2000 í máli nr. 299/2000

Hrd. 7. maí 2003 í máli nr. 153/2003

Hrd. 1. september 2003 í máli nr. 302/2003

Hrd. 21. júní 2005 í máli nr. 234/2005

Hrd. 26. júní 2008 í máli nr. 325/2008

Hrd. 2. desember 2010 í máli nr. 488/2009

Hrd. 14. nóvember 2012 í máli nr. 668/2012

Hrd. 13. mars 2014 í máli nr. 136/2014

Hrd. 19. janúar í máli nr. 1/2016

Hrd. 2. febrúar 2017 í máli nr. 300/2016

Hrd. 24. maí 2016 í máli nr. 333/2016

Hrd. 31. ágúst 2016 í máli nr. 443/2016

Hrd. 6. janúar 2017 í máli nr. 798/2016

Hrd. 16. maí 2017 í máli nr. 240/2017

Hrd. 3. janúar 2018 í máli nr. 762/2017

Dómur Landsréttar 18. febrúar 2022 í máli nr. 124/2021

Úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 16. júlí 2010 í máli nr. Z-2/2010

Úrskurður Héraðsdóms Suðurlands 13. júlí 2011 í máli nr. Z-3/2011

1 Inngangur

Að þvinga menn eða lögpersónur til að standa við skyldur sínar að lögum eru aðgerðir sem kallast einu nafni *fullnustugerðir*. Meðal annars teljast aðfarargerðir, bráðabirgðagerðir og nauðungarsala til þeirra.¹ Fjallað verður um nauðungarsölu í ritgerð þessari með sérstöku tilliti til álitamála í framkvæmd er tengjast þeim. Um nauðungarsölu gilda samnefnd lög nr. 90/1991² sem tóku gildi 1. júlí 1992 en þau skiptast í fimm þætti. Fjalla þessir þættir um almenn ákvæði, nauðungarsölu á fasteign o.fl., nauðungarsölu á öðrum eignum og réttindum, málsmeðferð fyrir dómstólum ásamt ýmsum ákvæðum. Í ritgerðinni verður aðallega farið yfir hvernig málum er háttað þegar fasteignir eru seldar nauðungarsölu á uppboði en ekki með sölu á almennum markaði eins og heimild er til sbr. 1. gr. nsl. Vert er að taka fram að fyrir Alþingi er nú frumvarp til laga um breytingu á lögum um fasteignalán til neytenda og lögum um nauðungarsölu, með því er þó ætlunin m.a. að gera úrbætur neytendum til hagsbóta,³ en því verður ekki gerð frekari skil í ritgerðinni, þar sem enn stendur það ferli yfir.

Sú aðferð sem höfundur byggir á í ritgerðinni er hin lögfræðilega aðferð, þ.e. að greina þær réttarheimildir sem við eiga hverju sinni.⁴ Aðaláherslan er lögð á lög um nauðungarsölu og frumvarpið til þeirra en einnig hefur nýst vel handbók um nauðungarsölu sem gefin var út í framhaldi af lögnum til gagnaöflunar. Hæstaréttar-, Landsréttar- og héraðsdómar voru skoðaðir með tilliti til löggjafarinnar, þá helst nsl. en eins og gefur að skilja fléttast önnur löggjöf inn í ritgerðina sem getur tengst nauðungarsölum á einhvern hátt.

Höfundur ritgerðarinnar er starfsmaður eins sýslumannsembættanna, nánar tiltekið í lögfræðideild og sér m.a. um að vera ritari við nauðungarsölu og vinnur við undirbúning þeirra. Má segja að þess vegna hafi kviknað hugmyndin að efni ritgerðarinnar. Þar sem mikil vitneskja liggur hjá höfundi um efnið án þess að hafa beinar heimildir fyrir því var ákveðið að taka viðtal við sýslumannsfulltrúa við sama embætti um framkvæmd sem er fléttað inn í ritgerðina þar sem við á.

Uppbygging ritgerðarinnar er þannig að henni er skipt í sjö kafla. Á eftir innganginum er byrjað á að fjalla almennt um nauðungarsölu, hver framkvæmir þær og hvað er gert til að óska eftir þeim, svo eitthvað sé nefnt. Þá er einnig fjallað um hugtök og aðila sem þeim tengjast.

¹ Björg Thorarensen o.fl., *Um lög og rétt. Helstu greinar íslenskrar lögfræði* (2. útgáfa, Bókaútgáfan Codex 2009) 186.

² Hér eftir nefnd nauðungarsölulög eða skammstöfuð nsl.

³ Alþt. 2022-2023., A - deild, þskj. 59 - 59. mál.

⁴ Skúli Magnússon, *Hin lagalega aðferð og réttarheimildirnar* (Háskólaútgáfan 2003) 14–15; sama heimild 166–167.

Í næsta kafla á eftir, eða 3. kafla er sérstaklega fjallað um þær heimildir í nsl. sem hægt er að nýta til þess að óska eftir nauðungarsölum en þær eru þó nokkrar en koma aðallega fyrir í nauðungarsölulögunum. Sérstaklega er fjallað um framkvæmdina sjálfa við nauðungarsölu í 4. kafla og hvernig henni er háttáð en í 5. kafla er ferillinn sjálfur við nauðungarsölu skoðaður í þaula. Að lokum er fjallað um hvernig boð er samþykkt í 6. kafla áður en kemur að niðurstöðunum sjálfum ásamt samantekt en um það er fjallað í þeim sjöunda, þar mun höfundur leitast við að taka ritgerðina saman í heildarniðurstöðu ásamt því að fara betur yfir efnið með eigin augum.

2 Almennt um nauðungarsölu

Nauðungarsölu teljast til fullnustugerða en með orðinu *fullnustugerð* er átt við valdbeitingarathöfn sem gripið er til af ríkinu í því skyni að þvinga fram efndir á skyldu manns eða persónu að lögum, sem hlutaðeigandi getur ekki orðið við eða vill ekki verða við af sjálfsdáðum.⁵ Fyrir þá réttarfarsbreytingu sem átti sér stað þann 1. júlí 1992 taldist þessi fullnustuaðferð til dómsathafna en þá var dómsvald tekið undan sýslumönnum og það alfarið falið héraðsdómstólunum.⁶ Frumvarpið til laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 var samið sem þáttur í heildarendurskoðun löggjafar um dómstólaskipan, réttarfar og meðferð framkvæmdarvalds ríkisins í héraði og var mótað að þeirri skipan sem kveðið er á um í lögum um aðskilnað dómsvalds og umboðsvalds í héraði, nr. 92/1989.⁷

Þegar nauðungarsölu er krafist er útbúin nauðungarsölubeiðni og henni beint til sýslumanns sbr. 1. mgr. 12. gr. nsl, en ákvæði 18. og 58. gr. nsl. segja til um til hvaða umdæmis sýslumanns hún skal berast. Fer það eftir því um hvers konar eign er að ræða hvaða reglur gilda um það í hvaða umdæmi beiðnin verður sett fram við sýslumann.⁸

Ákvæði 18. gr. laganna gilda ef beiðnin er um nauðungarsölu á fasteign, fasteignaréttindum, skrásettu loftfari eða skrásettu skipi, sbr. 17. gr. nsl. Í 1. mgr. 18. gr. nsl. segir að beiðni um nauðungarsölu á fasteign eða öðrum réttindum skv. 1. mgr. 17. gr. skuli beint til sýslumannsins í því umdæmi þar sem réttindum yfir eigninni verður þinglýst. Um þinglýsingarumdæmi fasteigna er fjallað í 1. mgr. 20. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.⁹

Í 2. mgr. 18. gr. nsl. kemur fram að setja þurfi fram beiðni um nauðungarsölu á skipi, sem er skrásett hérlendis í því umdæmi, þar sem skráning skipsins er. Sérstaklega er tekið fram

⁵ Andri Árnason, *Réttarfar í hnotskurn* (Háskólaútgáfan 2013) 47.

⁶ sama heimild 13.

⁷ Alþt. 1991., A - deild, þskj. 251 - 62. mál. Athugasemdir við frumvarp.

⁸ Dóms- og kirkjumálaráðuneytið, *Handbók. Nauðungarsala*. (Prentsmiðjan Gutenberg hf 1992) 45.

⁹ sama heimild.

í ákvæðinu að aðgerðum við nauðungarsölu verði fram haldið í því umdæmi, þrátt fyrir að skipið sé síðar flutt milli umdæma. Má þó flytja nauðungarsöluna milli sýslumanna ef gerðarbeiðandi eða þeir allir óska eftir því. Haldið er þá áfram aðgerðum frá því stigi, hjá þeim sýslumanni sem tekur við nauðungarsölnni, sem forveri hans var kominn, þegar framsending málsins átti sér stað. Gat það leitt til óvissu áður fyrr hvað ætti að gera ef nauðungarsalan yrði flutt milli sýslumanna og það því sérstaklega skýrt í nýju lögunum en sambærilega reglu var ekki að finna í þeim eldri.¹⁰

Í ákvæði 3. mgr. 18. gr. nsl. kemur fram að beiðni um nauðungarsölu á loftfari sem skrásett er hérlandis verður alltaf beint til sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu. Ekki skiptir máli í því tilviki hvar eigandinn er búsettur og er það vegna þess að réttindaskrá um loftför skal í einu lagi halda fyrir landið allt í Reykjavík eftir fyrirmælum laga nr. 21/1966 um skrásetningu réttinda í loftförum.¹¹

Eftir ákvæðum 2. mgr. 58. gr. nsl. fer um beiðni um nauðungarsölu á öðrum eignum eða réttindum.¹²

2.1 Hugtök er tengjast nauðungarsölu

Í nauðungarsölubeiðnum er oft vísað til orðsins *andlag* til að skilgreina hvað á að selja en andlag er eignin sem nauðungarsalan beinist að eða m.ö.o.: „það eða þau verðmæti sem veðréttur tekur til og hvílir á, þ.e. veðið“¹³. Gerðarþoli er: „sá sem aðfarargerð, bráðabirgðagerð eða nauðungarsölu er beint að“¹⁴. Til að koma eign í verð með því markmiði að fá kröfur greiddar sem á eigninni hvíla geta gerðarbeiðendur nýtt sér nauðungarsölu. En gerðarbeiðandi er: „sá sem krefst aðfarargerðar, bráðabirgðagerðar eða nauðungarsölu“¹⁵. Krafa eða með öðrum orðum fjárskuld þarf að vera tryggð með veði í þeirri eign sem sölu er óskað á ásamt því að vera í vanskilum svo krefjast megi nauðungarsölu á henni.¹⁶

¹⁰ sama heimild.

¹¹ sama heimild 45–46.

¹² sama heimild 46.

¹³ „Andlag veðréttar“, *Íðorðabankinn* (Stofnun Árna Magnússonar í íslenskum fræðum) <<https://idord.arnastofnun.is/faersla/893888>>.

¹⁴ „Gerðarþoli“, *Íðorðabankinn* (Stofnun Árna Magnússonar í íslenskum fræðum) <<https://idord.arnastofnun.is/leit/ger%C3%B0ar%C3%BEoli/ordabok/LOGFR>>.

¹⁵ „Gerðarbeiðandi“, *Íðorðabankinn* (Stofnun Árna Magnússonar í íslenskum fræðum) <<https://idord.arnastofnun.is/leit/ger%C3%B0arbei%C3%B0andi/ordabok/LOGFR>>.

¹⁶ „Island.is.“ (*Nauðungarsölu*) <<https://island.is/naudungarsoelur>> skoðað 24. september 2022.

2.1.1 Veð

Gerður er greinarmunur á því hvernig veð stofnast þegar veðréttindi eru flokkuð. Eru veðin þrjú sem gerður er munur á, þ.e. sammingsveð, aðfararveð og lögveð. Þegar veðréttindi stofnast með löggerningi er talað um sammingsveð. Einnig er rétt að telja þau til sammingsveðs þegar veðréttindi hafa orðið til fyrir traustfang eða í einhverjum tilfellum hafa stofnast fyrir hefð. Um sammingsveð er fjallað í lögum nr. 75/1997 um sammingsveð¹⁷ þ.m.t. um stofnun, umfang og lok slíkra veðréttinda. Þau veðréttindi eru talin til aðfararveðs, sem með tilstilli handhafa opinbers valds stofnast, sem liður í fullnustugerðum skuldheimtumanna. Þau veðréttindi sem hvorki teljast sem sammingsveð né aðfararveð teljast til lögveðs¹⁸ en í lögfræðiorðasafni er það skýrt sem svo: „*Veð sem stofnast í fasteign eða lausafé með beinni heimild í lögum.*”¹⁹

2.2 Aðilar að nauðungarsölu

Í 2. gr. nsl. er m.a. fjallað um hverjir eru aðilar að nauðungarsölu en það er eins og áður segir gerðarþoli og gerðarbeiðandi ásamt þeim sem njóta annarra þinglýstra réttinda yfir eigninni eða réttinda sem er ekki þinglýst en gefa sig fram og aðrir sem gefa sig fram og hafa uppi kröfur varðandi eignina eða andvirði hennar eða mótmæli gegn kröfu gerðarbeiðanda, enda hafi þeir lögvarða hagsmuni af því að gætt verði að kröfum þeirra eða mótmælum við nauðungarsölu.²⁰

Í athugasemdum við 2. gr. frumvarpi til nauðungarsölulaganna er vakin á því athygli að með ákvæðinu sé ætlast að aðild að nauðungarsölu hafi í aðalatriðum sömu áhrif á réttindi og stöðu hlutaðeigenda og alla jafna fylgja að eiga aðild að dómsmáli eftir almennum reglum einkamálaréttarfars. Það grundvallast af því að aðilar einir eigi rétt á því að hafa uppi kröfur er snerta nauðungarsölu og almennt hefði hún ekki áhrif gagnvart öðrum en þessum aðilum. Taka þarf tillit til þess varðandi síðastnefnda atriðið að kaupandi telst ekki til aðila að nauðungarsölu, þó hún hafi sannarlega áhrif gagnvart honum. Er þá einnig bent á að í 2. mgr. 56. gr. nsl. er talað um að nauðungarsala leiði til þeirrar meginreglu að öll ófullnægð óbein eignarréttindi yfir seldri eign, sama hvaða nafni hún nefnist, falli niður og er orsök nauðungarsölu ekki háð því að sá, sem þeirra réttinda nýtur, hafi í skilningi 2. gr. frumvarpsins verið aðili að henni.²¹

¹⁷ Hér eftir skammstöfuð svl.

¹⁸ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (Bókaútgáfan Codex 2010) 20.

¹⁹ „Lögveð“, *Íðorðabankinn* (Stofnun Árna Magnússonar í íslenskum fræðum) <<https://idord.arnastofnun.is/leit/1%C3%B6gve%C3%B0/ordabok/LOGFR>>.

²⁰ „Island.is.“ (n. 16). Aðilar að nauðungarsölu.

²¹ Alþt. 1991., A - deild, þskj. 251 - 62. mál. Um 2. gr. mgr. 6.

Í neðangreindum dómi Hæstaréttar var deilt um hvernig ákvarða ætti aðild að nauðungarsölumáli og skýra ákvæði 4. tl. 2. gr. nsl. hvað varðar aðild.

Hrd. í máli nr. 299/2000

Málavextir voru þeir að lögð var fram nauðungarsölubeiðni á fasteign varnaraðila þann 5. nóvember 1999 en gerðarbeiðendur í málinu voru sóknaraðilar. Var grundvöllur beiðninnar aðfarargerð á hendur varnaraðila. Fór fram framhaldsuppboð á fasteigninni og var þar lýst tveimur kröfum í söluverð fasteignarinnar af hálfu sóknaraðila sem höfðu ekki áður komið fram. Voru þær kröfur vegna ógreiddrar lóðarleigu fyrir árin 1998-2000. Einnig komu fram upplýsingar við uppboðið um að varnaraðili ætti ógreiddar kröfur sóknaraðila um greiðslu vegna vatnsveitu. Sú kröfulýsing var bókuð og send sýslumanni sama dag. Í frumvarpi sýslumanns til úthlutunar á söluverði fasteignar voru greiddar upp allar framkomnar kröfur að undanskildum þessum tveimur kröfum. Mótmæltu sóknaraðilar frumvarpinu en þeir byggðu á því að með því að þeir lýstu í uppboðsandvirðið kröfu um greiðslu lóðarleigu og vegna vatnslagnar, þá hafi þeir orðið aðilar að uppboðinu vegna þessara tveggja krafna skv. 4. tl. 2. gr. nsl. Kom fram í niðurstöðum dómsins að ákvæði 4. tl. 2. gr. nsl. fjalli einungis um það hverjir geti verið aðilar að uppboði, en hafi ekki að geyma reglu sem lýtur beinlínis að því hver skuli fá úthlutað af uppboðsandvirði fasteignar sem seld er. Nutu umræddar kröfur ekki veðréttar í eigninni. Var því ákvörðun hjá sýslumanni rétt um að taka kröfurnar ekki til greina við úthlutun söluverðs skv. VIII. kafla laga nr. 90/1991, um nauðungarsölu. Var kröfu sóknaraðila um breytingu á frumvarpi sýslumannsins á Selfossi, um úthlutun á söluandvirði sumarbústaðarins vegna nauðungarsölu á eigninni því hafnað. Sóknaraðilar kærðu héraðsdóminn til Hæstaréttar en málinu var vísað frá réttinum þar sem samanlögð fjárhæð krafna sóknaraðila náði ekki lögmælti áfrýjunarfjárhæð.

3 Heimildir til að krefjast nauðungarsölu

Um heimildir til að krefjast nauðungarsölu fer eftir nauðungarsölulögunum. Í II. kafla laganna er fjallað um heimildir til að krefjast megi nauðungarsölu, nánar tiltekið í 6., 7., og 8. gr. Þegar horft er nánar til þessara þriggja ákvæða laganna er hægt að segja að hugtakið *heimild* gefi til kynna þá aðstöðu, sem gerðarbeiðandi þarf að vera í, til að hann geti krafist nauðungarsölu. Til að krefjast ráðstöfunar á eign sinni þarf hann þá t.d. að vera í þeirri stöðu, að njóta fjárnáms í eign fyrir kröfu sinni eða lögveðréttar og til þess að þrotabú geti verið í þeirri stöðu til að krefjast ráðstöfunar á eign sinni þarf úrskurður um gjaldþrotaskipti að hafa átt sér stað.²² Inn á vef island.is sem fjallar um nauðungarsölur eru þó einungis teknir fram þeir liðir sem koma fram í 1. mgr. 6. gr. nsl. til þess að hægt sé að krefjast nauðungarsölu²³ og í viðtali við sýslumannsfulltrúa er einungis minnst á heimildir í 6. gr. nsl.²⁴ Fjallað verður nánar um fyrrnefndar heimildir í næstu köflum.

²² Dóms- og kirkjumálaráðuneytið (n. 8) 20–21.

²³ „[Island.is](http://island.is).“ (n. 16). Beiðni um nauðungarsölu eigna upp í kröfur.

²⁴ Sýslumannsfulltrúi, Viðtal um nauðungarsölur, Garður, 21. október 2022.

3.1 Heimildir í 6. gr. nsl.

Heimildir skuldheimtumanna til að krefjast nauðungarsölu á eign til að fá peningakröfum fullnægt af andvirði hennar eru að finna í 1. mgr. greinarinnar. Nánar tiltekið eru þar taldir upp sex töluliðir í málsgreininni sem segja til um hvenær má krefjast nauðungarsölu til fullnustu gjaldfallinni peningakröfu á eign²⁵ en þeir eru:

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

Í 2. mgr. 6. gr. nsl. kemur fram að með peningakröfu telst eftir því sem átt getur við verðbætur, vextir, dráttarvextir og önnur samnings- eða lögbundin vanskilaálög, málskostnaður eða innheimtukostnaður, og kostnaður af kröfu eða af, undanfarandi fullnustuaðgerðum, nauðungarsölnunni sjálfri og aðgerðum í tengslum við hana. Samsvarar þetta ákvæði efnislega til reglna 2. mgr. 1. gr. laga um aðför nr. 90/1989²⁶ en þar er fjallað um hvað það er sem afmarkar það sem telst til peningakröfu þegar fjárnáms er leitað til að fullnægja henni. Leyfir þetta því gerðarbeiðanda aðeins að krefjast fullnustu á þeim kröfuliðum sem eiga hlut að máli ef aðrar réttarreglur eða heimildir veita honum tilkall til þeirra.²⁷

Í 3. mgr. 6. gr. nsl. segir að þegar nauðungarsölu er krafist á grundvelli heimildar skv. 1. mgr. verða skjöl fyrir kröfunni, sem er leitað fullnustu á, að bera með sér að gerðarbeiðandi sé réttihafi hennar eða njóti handveðréttar í henni. Eru þetta þá skjöl sem eru á bak við þeirri

²⁵ Alþt. 1991., A - deild, þskj. 251 - 62. mál. mgr. 1.

²⁶ Hér eftir skammstöfuð afl.

²⁷ Alþt. 1991., A - deild, þskj. 251 - 62. mál. Um 6. gr. mgr. 9.

heimild sem um getur í 1. – 6. tl. 1. mgr. 6. gr. nsl. Hefur almennt verið farið eftir þessu en þessi regla var þó ekki í gömlu lögunum. Hliðstæð regla er í 2. gr. afl.²⁸

Í 1. mgr. 9. gr. nsl. er það skilyrði sett að áður en nauðungarsölu verður krafist til fullnustu peningakröfu á grundvelli heimildar skv. 2. – 6. tl. 1. mgr. 6. gr. og eftir að krafan er komin í gjalddaga skal gerðarbeiðandi beina greiðsluáskorun til gerðarþola með minnst 15 daga fyrirvara. Í henni skal tekið fram að nauðungarsölu á tiltekinni eign verði krafist til fullnustu tilgreindri peningaskuld ef áskoruninni verður ekki sinnt. Kemur fram í 2. mgr. 9. gr. nsl. að greiðsluáskorun skuli send gerðarþola með ábyrgðarbréfi eða símskeyti eða birt honum af einum stefnuvotti. En frestur skv. 1. mgr. telst frá þeim degi sem gerðarþoli eða sá sem er löghæfur til að taka við stefnubirtingu fyrir hans hönd fær eintak greiðsluáskorunar í hendur eða birting hennar á sér stað.²⁹ Sló Hæstiréttur þessu föstu í neðangreindum dómi, þ.e. að nægjanlegt sé að birta fyrir öðrum en gerðarþola ef hann er löghæfur til að taka við stefnubirtingu fyrir hans hönd.

Hrd. í máli nr. 798/2016

Málavextir voru þeir að sóknaraðili sem var þinglýstur eigandi jarðar undirritaði nokkur veðskuldabréf, bæði með veði í bújörð og í fasteign. Samkvæmt undirritun var sóknaraðili útgefandi og eiginkona hans samþykk veðsetningu þessari sem þinglýstur eigandi. Sýslumanninum á Suðurlandi barst síðar nauðungarsölubeiðni varnaraðila á einni af eignum sóknaraðila en hann var tilgreindur gerðarþoli. Í gögnum málsins eru afrit af bréfum sem sóknaraðila var send þar sem m.a. kom fram hvenær nauðungarsölubeiðnin yrði tekin fyrir og að áður yrði send auglýsing í Lögbirtingablað, jafnframt hvenær uppboð skyldi byrja, hvenær og hvar það yrði auglýst og að lokum tilkynning um framhald uppboðs, hvar og hvenær það yrði auglýst. Í gögnunum lá einnig fyrir afrit úr nauðungarsölubók þar sem fram kom hvenær uppboðið fór fram, hæsta boð og að það hafi verið í höndum varnaraðila, Landsbankans. Kröfur sóknaraðila í málinu voru að felld yrði úr gildi nauðungarsala. Ein af málsástæðum sóknaraðila var að ekki hefði komið fram í birtingarvottorði sem lá fyrir í málinu að birt hafi verið fyrir gerðarþola, heldur einungis maka. Sóknaraðili byggði á því að ekki væri heimild skv. 9. gr. nsl. að birta greiðsluáskorun fyrir maka heldur að þurfi að birta fyrir gerðarþola skv. 2. mgr. sömu greinar. Benti varnaraðili á að sá sem er löghæfur til að taka við stefnubirtingu fyrir hönd gerðarþola megi gera það skv. lögum um meðferð einkamála en til þeirra sé vísað í 2. mgr. 9. gr. nsl. Taldi héraðsdómur birtinguna heimila þar sem hún var birt á lögheimili sóknaraðila fyrir eiginkonu hans, sbr. 2. mgr. 9. gr. nsl. Úrskurðurinn var kærður til Hæstaréttar sem staðfesti hann með vísan til forsendna.

²⁸ sama heimild. Um 6. gr. mgr. 10.

²⁹ Dóms- og kirkjumálaráðuneytið (n. 8) 30.

3.1.1 Um 1. tl. 1. mgr. 6. gr.

Heimild þessi tekur einungis til fjárnáms, en ekki til löggeymslu eða kyrrsetningar. Þá er aðeins verið að tala um að hægt sé að krefjast nauðungarsölu til fullnustu á peningakröfu þeirri, sem fjárnámið var gert fyrir.³⁰

Í afl. koma fáeinar sérreglur fram sem tengjast heimild til að krefjast megi nauðungarsölu á þessum grundvelli. Til að mynda segir í 1. mgr. 54. gr. afl. að nauðungarsala hins fjárnumda eða önnur lögmæt ráðstöfun þess á grundvelli fjárnáms má ekki fara fram án samþykkis eiganda þess fyrir en fjórar vikur eru liðnar frá því fjárnám var gert. Kemur það svo fram í 2. og 3. mgr. sömu greinar, að ef gerðarþoli við fjárnám eða þriðji maður, sem hefur af gerðinni hagsmuni, leggi mál um hana fyrir héraðsdóm skv. 15. kafla afl. getur gerðarbeiðandi á meðan málið er rekið að því leyti ekki komið fram nauðungarsölu, sem ágreiningur er þar um gerðina, nema úrskurður héraðsdómara hafi farið fram skv. 4. mgr. 54. gr. afl. Kemur það aftur á móti fram í 92. gr. afl., að álitæfni um gildi fjárnáms geti komið til úrlausnar í dómsmáli um heimild gerðarbeiðanda til að krefjast nauðungarsölu eða um gildi hennar. Felur þetta ákvæði í sér þá reglu að á grundvelli annmarka á fjárnámi fyrir kröfu gerðarbeiðandans er hægt að hafa uppi andmæli gegn nauðungarsölu.³¹

3.1.2 Um 2. tl. 1. mgr. 6. gr.

Í frumvarpi með nauðungarsölulögunum er sérstaklega tekið fram að til þess að unnt verði að krefjast nauðungarsölu á grundvelli veðskuldabréfs þurfi því að hafa verið þinglýst en það var ekki skilyrði í eldri lögum.³²

Heimildin til að krefjast nauðungarsölu á grundvelli þinglýsts samnings um veðrétt er háð þeim skilyrðum að það þurfi að vera fortakslaust tekið fram í samningnum að það megi gera þessa kröfu án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms. Má skilja þetta á þann hátt að heimildin til að krefjast nauðungarsölu án fyrrnefnds undanfara þurfi að koma með beinum hætti efnislega fram í orðum samningsins og á svo greinargóðan hátt að þeim, sem er að veita þessa heimild, geri sér fyllilega grein fyrir því. Að vísa til ákvæða 2. tölul. í samningi án nánari skýringa eða með óljósum ummælum um rétt skuldareiganda til að láta selja veðið væri ekki fullnægjandi. Hins vegar felur þetta skilyrði ekki í sér að það yrði að taka upp tilvísun til

³⁰ sama heimild 22.

³¹ sama heimild.

³² Alþt. 1991., A - deild, þskj. 251 - 62. mál. Helstu efnisatriði frumvarpsins. II. kafli. mgr. 6.

ákvæða 2. tölul. í texta skuldabréfs, heldur nægir að komist til skila umrætt efnisinntak ákvæðisins.³³

Um þetta var deilt í neðangreindum dómi Hæstaréttar en þar taldi rétturinn að nógu skýrlega hafi komið fram við hvaða heimild nauðungarsölnnar var óskað.

Hrd. í máli nr. 333/2016

Voru málavextir þeir að tekin var fyrir beiðni gerðarbeiðanda, um nauðungarsölu á eign. Þinglýstir eigendur sem jafnframt voru gerðarþolar mótmæltu gerðinni þar sem þeir sögðust hafa brugðist við greiðsluáskorun. Var mótmælunum hafnað af hálfu sýslumanns og fór byrjun uppboðs ásamt framhaldssölu fram. Í gögnum málsins kom fram að nauðungarsölubeiðni gerðarbeiðanda sem jafnframt var varnaraðili í málinu, byggði á skuldabréfi með veði í fasteign gerðarþola en skv. áritun á því hafði það verið framselt varnaraðila. Annar gerðarþola var sóknaraðili í málinu en hann krafðist þess aðallega að nauðungarsala á fasteigninni yrði ógild en byggði hann m.a. þá kröfu á því að ekki kæmi nógu skýrt fram aðild varnaraðila sem meints gerðarbeiðanda og að hvergi hafi komið fram að hann hafi óskað eftir því að nauðungarsalan færi fram ásamt því að heimilisfang gerðarbeiðanda kom ekki heldur fram, og uppfyllti beiðnin því ekki 6. gr. nsl. Byggði varnaraðili kröfu sína aðallega á því að öll skilyrði laga um nauðungarsölu hafi verið uppfyllt. Kom fram í niðurstöðum héraðsdóms að ekki væri hægt að fallast á að slíkur annmarki gæti leitt til ógildingar nauðungarsölnnar, að sama leyti gat ekki farið fram hjá sóknaraðila hver nýr kröfuhafi var enda hafði hann sett sig í samband við varnaraðila. Einnig kom skýrt fram í beiðni varnaraðila á hverju hann byggði heimild sína til nauðungarsölu á eigninni, eða á 2. tl. 1. mgr. 6. gr. nsl. ásamt því að það kom beinlínis fram í skilmálum skuldabréfsins. Kemur svo fram í 3. mgr. 11. gr. nsl. hvaða gögn um heimild til að krefjast nauðungarsölu beri að fylgja með beiðni ásamt því að áskorun skuli beint til gerðarþola skv. 9. eða 10. gr. ef við á. Var veðandlagið skýrlega tekið fram í beiðninni og á hvaða eign nauðungarsölu var krafist. Krafist var nauðungarsölu til fullnustu peningakröfu og var fjárhæð hennar sundurliðuð nákvæmlega. Greiðsluáskorun var einnig birt sóknaraðila. Einnig var augljóst að vísað var til rétrar veðskuldabréfs sem hvíldi á eigninni. Bar beiðnin þannig skýrt og greinilega með sér hvert heimildarskjal hennar var. Taldi dómurinn með hliðsjón af því að umrædd nauðungarsölubeiðni hafi uppfyllt öll skilyrði laga nr. 90/1991 hvað varðar form og innihald og staðfesti því nauðungarsöluna. Var úrskurðurinn kærður til Hæstaréttar sem staðfesti hann með vísan til forsendna.

3.1.3 Um 3. tl. 1. mgr. 6. gr.

Hér er gert ráð fyrir að samningur um handveð verði að vera skjalfestur svo unnt sé að krefjast nauðungarsölu á grundvelli hans, enda væri gerðarbeiðanda ekki kostur á að leiða þær röksemdir að kröfu sinni, sem þarf til að hún yrði tekin til frekari meðferðar, sbr. 1. mgr. 13. gr. frumvarps laga um nauðungarsölur. Ekki er sá fyrirvari hafður á í 3. tölul. með hliðstæðum hætti og í 2. tölul. að samningur um handveð þurfi að geyma fyrirskipun um heimild veðhafa

³³ sama heimild. Um 6. gr. mgr. 5.

til að geta krafist nauðungarsölu, en almennt hefur verið talið að að handveð feli þessa heimild í sér sjálfkrafa, sbr. 1. gr. svl.³⁴

3.1.4 Um 4. og 5. tl. 1. mgr. 6. gr.

Í 4. tl. 6. gr. nsl. er tekið fram að til fullnustu gjaldfallinni peningakröfu má krefjast nauðungarsölu á eign skv. ákvæðum laga sem veita lögveðrétt í eigninni og heimila nauðungarsölu hennar án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms. Þýðir þetta að kveða þarf um beina nauðungarsöluheimild fyrir kröfunni í þeim lögum, sem stuðst er við í lögveðréttinum.³⁵

Í 5. tl. 6. gr. nsl. kemur fram að til fullnustu gjaldfallinni peningakröfu megi krefjast nauðungarsölu á eign skv. ákvæðum laga sem veita lögveðrétt í eigninni fyrir kröfu ríkisins, sveitarfélaga, stofnana þeirra eða fyrirtækja, ef fjárhæð kröfunnar er ákveðin í lögum, reglugerð eða gjaldskrá staðfestri af ráðherra. Þarna er það ekki sett sem skilyrði að þau lög, sem stuðst er við fyrir veðréttinum, kveði berum orðum á um heimild til nauðungarsölu án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms.³⁶

Er aðalmunurinn milli tölulíðanna því sá að njóti ríkið eða aðrir umræddir lögveðs fyrir kröfu, sem ákveðin er með fyrrnefndum hætti skiptir ekki máli hvort nauðungarsöluheimild sé veitt í sérlögum. Öfugt gildir því um lögveðkröfur annarra.³⁷

3.1.5 Um 6. tl. 1. mgr. 6. gr.

Kveðið er á um heimild í þessum tölulíð til að krefjast nauðungarsölu á eign á grundvelli haldsréttar gerðarbeiðanda í henni. Getur gerðarbeiðandi þannig krafist nauðungarsölnnar til að þeirri peningakröfu hans verði fullnægt, sem haldsrétturinn veitir honum tryggingar fyrir í eigninni.³⁸

3.2 Heimild í 7. gr. nsl.

Ákvæði 7. gr. nsl. hefur að geyma heimild skiptastjóra í prota- eða dánarbúi til þess að leita nauðungarsölu á eign. Er þarna verið að heimila að komið sé í verð eign þrotabús eða

³⁴ sama heimild. Um 6. gr. mgr. 6.

³⁵ Dóms- og kirkjumálaráðuneytið (n. 8) 25.

³⁶ sama heimild.

³⁷ sama heimild.

³⁸ Alþt. 1991., A - deild, þskj. 251 - 62. mál. Um 6. gr. mgr. 8.

ógjaldfærs dánarbús, ef skiptastjóri sem fer með skipti á því búi krefst þess. Þó er talað um í upphafi ákvæðisins að *eftir því sem átt getur við*, sem þýðir að ráðstöfun eignar eftir heimildinni fari ekki að öllu leyti eftir nauðungarsölulögunum.³⁹ Ákvæði annarra laga kunna því að hafa geyma sérreglur.

3.3 Heimildir í 8. gr. nsl.

Í 8. gr. er að finna heimildir eiganda eignar til að leita ráðstöfunar á henni, þar er á annan veg gert ráð fyrir að einn eigandi eða þeir allir á sama tíma, leiti eftir ráðstöfun og á hinn veginn, að einn sameigenda krefjist ráðstöfunar til slita á sameign.

Reglur um heimildir til að hægt sé að krefjast nauðungarsölu til slita á óskiptri sameign koma fram í 2. og 3. mgr. 8. gr. nsl. Í 2. mgr. þarf ekki dómur að vera fallinn til að hægt sé að nýta úrræðið en þó með þeim skilyrðum, að sýnt þurfi að eigninni verði ekki skipt með öðrum hætti milli eigenda án þess að til verulegs tjóns eða kostnaðar komi ásamt því að hvorki fyrirmæli laga né sammings standi í vegi kröfu um nauðungarsölu. Var sýnt fram á hversu strangt það er að þessi skilyrði þurfi að vera fyrir hendi í *Hrd. í máli nr. 136/2014* en í niðurstöðum dómsins var sérstaklega tekið fram að varnaraðili hafði ekki á neinn hátt sýnt fram á að eigninni yrði ekki skipt milli aðila án þess að af því hlytist verulegt tjón eða kostnaður. Einnig var tekið fram að varnaraðila væru tæk önnur úrræði án atbeina sóknaraðila til að leita eftir skiptum á eigninni, sbr. til hliðsjónar *Hrd. í máli nr. 234/2005* og *Hrd. í máli nr. 488/2009*, var því nauðungarsalan felld úr gildi. Í 3. mgr. 8. gr. nsl. eru nýmæli frá eldri lögum, þar er kveðið á um að hægt sé að krefjast nauðungarsölu til slita á óskiptri sameign á grundvelli dóms um viðurkenningu á rétti til þess. Í báðum þessum tilfellum mun ráðstöfun eiga sér stað á eigninni gegn vilja a.m.k. eins sameiganda, sem vill ekki sammælast við aðra eigendur um ráðstöfun á henni eða aðra skipan á slit sameignarinnar og því má að réttu lagi ræða um nauðungarsölu. Hvað þessi ákvæði varðar þarf sérstaklega að benda til þess að sá sem krefst nauðungarsölu telst vera gerðarbeiðandi, jafnvel þó hann eigi eignarhald í þeirri fasteign sem nauðungarsölu er óskað á, en hann er þá aftur á móti gerðarþoli sem er sameigandi, sá sem ekki óskar eftir nauðungarsölu.⁴⁰

³⁹ sama heimild. Um 7. gr. mgr. 1.

⁴⁰ Dóms- og kirkjumálaráðuneytið (n. 8) 28–29.

3.4 Heimildir í öðrum lögum

Þá kunna ákvæði sérlaga að kveða á um heimildir til þess að láta nauðungarsölu fara fram. Helstu heimildir þessa efnis er að finna í lögum um skipströnd og vogrek nr. 42/1926, þ.e. í 17. gr. laganna sem tengist strönduðu skipi, siglingalögum nr. 34/1985, þ.e. 1. mgr. 53. gr. laganna er tengist sölu á farmi við ákveðnar kringumstæður, lögum um afréttamálefni, fjallskil o.fl. nr. 6/1986 þ.e. 34. gr. laganna sbr. 2. mgr. 6. gr. laga um búfjárhald nr. 38/2013 þar sem heimil er nauðungarsala á óskilabúfénaði og í tollalögum nr. 88/2005. Í 1. mgr. 128. gr. þeirra laga segir að tollyfirvöld geti krafist nauðungarsölu á ótollafgreiddum vörum til lúkningar á gjaldföllum aðflutningsgjöldum, dráttarvöxtum, sektum og kostnaði.⁴¹

4 Framkvæmd nauðungarsölu

Líkt og áður hefur komið fram og einnig er mælt fyrir um í 1. mgr. 3. gr. nsl. að sýslumenn eða löglærðir fulltrúar sýslumanna framkvæma nauðungarsölu. Samkvæmt sama ákvæði er sýslumanni þó heimilt að fela ólöglerðum starfsmanni sínum eða umboðsmanni að bjóða upp lausafjármuni eftir ákvæðum XI. kafla. Almennt má hins vegar fullyrða að áður en eiginleg nauðungarsala hefst hefur farið fram mikill undirbúningur.

4.1 Almennir uppboðsskilmálar

Í auglýsingu um almenna skilmála fyrir uppboðssölu á fasteignum o.fl., nr. 572/2010⁴² er nánar fjallað um almenna uppboðsskilmála ásamt verklagsreglum um nauðungarsölu. eru skilmálarnir settir skv. ákvæðum í 28. gr. nsl. Um einstakar ákvarðanir stjórnvalda hafa verið gerðar auglýsingar en þessar ákvarðanir skipta oft á tíðum miklu máli um framkvæmd laga. Lúta þær t.d. að einstökum athöfnum sem varða allan almenning eins og í þessu tilviki.⁴³

Í 1. gr. almennra uppboðsskilmála segir t.a.m. að skilmálarnir taki til nauðungarsölu við uppboð á fasteignum og fasteignaréttindum, svo sem nánar greinir í 17. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991, skrásettum skipum, sem eru fimm rúmlestir eða stærri, og skrásettum loftförum nema annað sé ákveðið sérstaklega við nauðungarsölu á tiltekinni eign.

⁴¹ sama heimild 21–22.

⁴² Hér eftir nefndir „almennir uppboðsskilmálar.“

⁴³ Sigurður Línadal, *Um lög og lögfræði. Grundvöllur laga - réttarheimildir.* (Hið íslenska bókmenntafélag 2007) 119.

4.2 Nauðungarsölubeiðni

Í 1. mgr. 11. gr. nsl. segir að beiðni um nauðungarsölu skuli vera skrifleg. Í henni skal koma fram, svo ekki verði um villst, hverjir gerðarbeiðandi og gerðarþoli eru, hver heimilisföng þeirra eru og við hverja heimild hún styðst. Einnig skal tiltaka nákvæmlega eignina sem nauðungarsölu er krafist á. Ef nauðungarsölu er krafist til fullnustu peningakröfu skal sundurliða fjárhæð hennar svo sem þá er kostur. Eftir þörfum skal enn fremur greina frá atvikum að baki beiðninni og röksemdum sem gerðarbeiðandi telur leiða til að hún verði tekin til greina.

Í 3. mgr. 11. gr. nsl. segir að með beiðni skulu fylgja gögn um heimild til að krefjast nauðungarsölu og að áskorun hafi verið beint til gerðarþola skv. 9. eða 10. gr. ef við á. Ef nauðungarsölu er krafist á grundvelli veðskuldabréfs er gerðarbeiðanda þó rétt að láta ljósrit þess fylgja beiðni sinni, en sýslumaður getur hvenær sem er krafist hann með hæfilegum fyrirvara um frumrit skjalsins og skal krefja hann um það ekki síðar en þegar sala fer fram. Ef ekki verður við kröfu sýslumanns um að leggja fram frumritið leiðir það til niðurfellingar beiðni gerðarbeiðanda, sbr. 2. tl. 2. mgr. 15. gr. nsl. Ef gerðarbeiðandi krefst fullnustu á peningakröfu á grundvelli fjárnáms, þá þarf að fylgja beiðni endurrit af fjárnámgerð. Ef heimild er studd við lagaákvæði, sem heimilar gerðarbeiðanda að krefjast nauðungarsölu til fullnustu á lögveðskröfu, þá sýna gögnin almennt einungis tilvist peningakröfu hans og eftir aðstæðum að skilyrðum lögveðréttar sé fullnægt. Ef krafist er ráðstöfunar á eign þrotabús frá skiptastjóra þarf hann að leggja fram hvoru tveggja úrskurð um gjaldþrotaskiptin og bókun um skipun sína í það starf. Það að áskorun þurfi að fylgja beiðninni þýðir einfaldlega að hún þurfi að fylgja ásamt birtingarvottorði hennar, sem sýnir fram á að greiðsluáskorunin hafi verið birt aðila eða hún afhent á annan lögboðinn hátt.⁴⁴

Enn fremur segir í 5. mgr. 11. gr. nsl. að jafnmörg afrit af beiðninni skulu fylgja henni og nemur fjölda gerðarþola. Er ástæðan fyrir þessu sú að skv. 1. mgr. 16. gr. laganna er afrit beiðninnar sent til til gerðarþola af sýslumanni ásamt tilkynningu um fyrirtöku hennar.⁴⁵

⁴⁴ Dóms- og kirkjumálaráðuneytið (n. 8) 38–39.

⁴⁵ sama heimild 39.

5 Ferill nauðungarsölu

Ferill nauðungarsölu skiptist í þrennt, þ.e. fyrsta fyrirtaka, byrjun uppboðs og framhaldssala. Upphaf nauðungarsölufेरills, sem lýst er í nauðungarsölulögunum, stig af stigi, er þegar sýslumaður móttækur nauðungarsölubeiðni. Getur ferill þessi að endingu leitt til ráðstöfunar á eigninni. Verður beiðnin, eftir nánari reglum laganna, jöfnum höndum tekin til sjálfstæðrar meðferðar eða til meðferðar í nauðungarsölu, sem hefur áður byrjað á sömu eign með beiðni annars gerðarbeiðanda. Ákvæði 14. gr. nsl. segja til um slíka sameiginlega meðferð beiðna.⁴⁶

Eftir móttöku nauðungarsölubeiðnar og þar með talið upphaf nauðungarsölu, hefur það ákveðin áhrif, sem í aðalatriðum eru nokkur. Má þar helst nefna skv. 2. mgr. 12. gr. nsl. að móttaka á beiðni slítur fyrningu peningakröfu, sem þar er krafist fullnustu á, slítur hún einnig skv. 60. gr. afl. fyrningu aðfararveðréttar í lausafjármunum og kröfuréttindum. Þá getur móttaka á beiðni leitt til skaðabótaskyldu gerðarbeiðanda skv. 1. mgr. 86. nsl. ef síðar er leitt í ljós að skilyrði skorti til beiðninnar og hún hefur í för með sér tjón. Að lokum getur skv. 3. mgr. 12. gr. nsl. móttaka á beiðni leitt til ábyrgðar af hendi gerðarbeiðanda á kostnaði, sem hlýst af meðferð hennar.⁴⁷

Í 5. gr. laga um aukatekjur ríkissjóðs nr. 88/1991 er tekið fram að um leið og beiðni um nauðungarsölu er afhent sýslumanni skuli um leið greiða tiltekið nauðungarsölugjald í ríkissjóð svo hún verði tekin til meðferðar. Þrátt fyrir að farið verði með beiðnina í sameiningu við áður framkomna beiðni er varðar sömu eign verður alltaf að greiða framangreint gjald. Er litið á þetta sem fyrirframgreiðslu úr hendi gerðarbeiðanda, þ.e. nauðungarsölugjaldið, á svo til öllum útgjöldum, vegna beiðni sinnar og aðgerða í tilefni af henni sem honum verður gert að bera.⁴⁸

Áður en nauðungarsölubeiðni er afgreidd hjá sýslumanni í svokallaða fyrstu fyrirtöku þarf að færa beiðnina inn í málaskrár um nauðungarsölur skv. 1. mgr. 4. gr. nsl. og 1. gr. reglugerðar um málaskrár og gerðabækur fyrir nauðungarsölur nr. 227/1992⁴⁹ sem er sett samkvæmt heimild í 4. gr. nsl. Eftir að nauðungarsölubeiðni berst sýslumanni skal upplýsingar um hana færa í málaskrá eins fljótt og auðið er sbr. 2. gr. nrg. Það sem þarf að koma fram í málaskrá um eignina er t.a.m. heiti og auðkenni eignarinnar, málanúmer, nafn gerðarþola ásamt upplýsingum um hann, nafn gerðarbeiðanda ásamt frekari upplýsingum um hann ásamt því hvaða dag beiðnin er móttækin hjá sýslumanni og á hvaða grundvelli nauðungarsölnnar er

⁴⁶ sama heimild 47.

⁴⁷ sama heimild 47–48.

⁴⁸ sama heimild 48.

⁴⁹ Hér eftir skammstöfuð nrg.

óskað. Stundum er ný beiðni sameinuð eldri beiðni en það er þegar beiðni um nauðungarsölu á eign hefur þegar verið móttækin og önnur beiðni um sölu á sömu eign berst.⁵⁰

Samkvæmt 1. mgr. 13. gr. nsl. þarf sýslumaður að athuga eftir að hann móttækur beiðni um nauðungarsölu hvort hún ásamt fylgigögnum leiði í ljós, að fyrir hendi séu skilyrði til þess að beiðnin njóti frekari meðferðar hjá sýslumanni. Í 2. mgr. sömu greinar er heimild til að hafna beiðninni telji sýslumaður atvik vera fyrir hendi sem valda því að beiðni verði hafnað vegna ákvæða 1. mgr. eða af öðrum sambærilegum ástæðum og þá endursendir hann beiðnina þegar í stað ásamt stuttum rökstuðningi fyrir ákvörðun sinni.⁵¹

Um þetta var deilt í dómi *Lrd. í máli nr. 124/2021* en í héraðsdómnum sem var áfrýjað til Landsréttar var sérstaklega tekið fram að niðurstaðan réðist fyrst og fremst af túlkun og beitingu 9. og 11. gr. nsl. en þær fjalla líkt og áður hefur komið fram um greiðsluáskorun annars vegar og hvað skal koma fram í nauðungarsölubeiðni hins vegar.

Lrd. í máli nr. 124/2021

Málavextir voru þeir að stefnandi og þáverandi maki hennar keyptu íbúð og tóku fyrir því þrjú lán sem tryggð voru með 1. til 3. veðrétti í eigninni. Báru öll þrjú veðskuldabréfin það með sér að yrði ekki staðið í skilum með greiðslu afborgana og/eða vaxta og veðbóta eða annars áfallins kostnaðar væri skuldin öll í eindaga fallin án uppsagnar og stefnda væri heimilt að selja fasteignina til fullnustu skuldarinnar á nauðungarsölu, án undangengins dóms, sáttar eða aðfarar. Fór fram nauðungarsala á fasteigninni hjá sýslumanninum í Kópavogi og gefið var út afsal en við það féllu öll veðbönd niður af eigninni. Leitaði stefnandi ekki úrlausnar héraðsdóms um gildi nauðungarsölunnar en krafðist hins vegar skaðabóta úr hendi stefnda og niðurfellingar á eftirstöðvum lána vegna ólögmatrar nauðungarsölu á íbúð sinni. Byggði hann kröfur sínar á því að misræmi hafi verið á milli greiðsluáskorunar stefnda og nauðungarsölubeiðni sem væri andstætt 1. mgr. 9. gr. og 1. mgr. 11. gr. nsl. Var þessu mótmælt af hálfu stefnda, en sýslumaður hafi kannað grundvöll nauðungarsölubeiðni áður en til hennar kom, í samræmi við 9., 11. og 13. gr. nsl. Í niðurstöðum héraðsdóms kom fram að ekki væri hægt að sjá annað en að greiðsluáskorun í málinu fullnægði kröfum 9. gr. nsl. og því tilgangi hennar náð. Var heldur ekki hægt að sjá annað en að nauðungarsölubeiðnin fullnægði kröfum 1. mgr. 11. gr. nsl. Lá þó fyrir að mismunur var á upphæð í greiðsluáskorun og í nauðungarsölubeiðni en rétt rúmur mánuður leið á milli ritun skjalanna. Þegar metið var hvort þetta misræmi fæli í sér kröfu stefnda um greiðslu ógjaldfallinnar afborgunar af veðskuldabréfi og ætti þannig að leiða til þess að nauðungarsölufærið væri ólögmatrætt yrði að líta til þess að í lögskiptum stefnda og stefnanda hafði aldrei verið véfengt að stefnandi gat ekki staðið skil á gjaldfallinni skuld við stefnda og að peningakrafa hans ætti að einhverju leyti rétt á sér, sbr. Hrd. í máli nr. 1/2016. Hefði stefnandi greitt eða samið um óumdeildan hluta skuldar sinnar við stefnda, hefði verið tekið tillit til þeirrar hækkunar sem varð frá ritun greiðsluáskorunar þangað til nauðungarsölubeiðni var rituð og því nauðungarsala ekki náð fram að ganga. Taldi því dómurinn með tilliti til þessara atriða að ekki mætti skýra 1. mgr. 13. gr. nsl. svo bókstaflega að sýslumaður hafi átt eða mátt vísa frá nauðungarsölubeiðni stefnda á grundvelli 1. og 2. mgr. 13. gr. Staðfesti Landsréttur héraðsdóminn með vísan til forsendna héraðsdóms að

⁵⁰ Dóms- og kirkjumálaráðuneytið (n. 8) 48–49.

⁵¹ sama heimild 49–50.

greiðsluáskorunin ásamt nauðungarsölubeiðni stefnda hafi uppfyllt 9. gr. og 1. mgr. 11. gr. nsl. Var því nauðungarsölubeiðnin í lögmætu formi og uppfyllti skv. því skilyrði 1. mgr. 13. gr. sömu laga.

Samkvæmt viðtali við sýslumannsfulltrúa er ákvörðun tekin þegar búið er að forskoða nauðungarsölubeiðni og gögn sem henni fylgja um hvort hún uppfylli þau skilyrði þannig að fyrsta fyrirtaka geti farið fram í málinu. Er þá strax tekin ákvörðun hvenær beiðnin fer í fyrstu fyrirtöku og gerðarþola í framhaldinu send tilkynning um það. En fyrir hvert eitt einasta ár er búið að ákveða öll uppboð ársins, bæði til þess að upplýsa gerðarbeiðendur og gerðarþola og vita fyrir fram dagskrá ársins fyrir t.d. frídaga og sumarfrí. Gerðarbeiðendum eru hins vegar reglulega sendir stöðulistar úr málakerfi sýslumanna um þau mál sem þeir eru með en bent er á að einnig er mjög gott fyrir þá að fylgjast með vef sýslumanna þar sem hann uppfærast beintengt við kerfi sýslumanna.⁵²

5.1 Fyrsta fyrirtaka

Í 1. mgr. 16. gr. nauðungarsölulaga segir að þegar staðreynt hefur verið að beiðni fullnægi skilyrðum 1. mgr. 13. gr. skuli sýslumaður ákveða svo fljótt sem auðið er fyrirtöku hennar og senda gerðarþola afrit hennar í ábyrgðarbréfi eða með öðrum tryggum hætti, ásamt tilkynningu um hvar og hvenær sýslumaður taki hana fyrir. Ef farið verður með beiðni í sameiningu við eldri beiðni, sbr. 14. gr. nsl., skal þess getið sérstaklega. Í *Hrd. í máli nr. 798/2016* sem rakinn er í kafla 3.1 var deilt um þetta en þar var ein af málsástæðum sóknaraðila um ógildingu á nauðungarsölnni sú að ábyrgðarbréf um nauðungarsölu hefði aldrei borist honum, s.s. það hafi ekki verið sent með ábyrgðarbréfi eða öðrum tryggum hætti, t.d. með stefnuvotti. Varnaraðili mótmælti þessu með vísan til framlagðra gagna um að tilkynning hefði verið send með ábyrgðarpósti. Dómurinn hafnaði málsástæðu sóknaraðila og taldi sannað að ábyrgðarbréf hefði verið sent og að það hafi ekki getað staðið í vegi fyrir gerð sölnnar að sóknaraðili kaus að sækja ekki ábyrgðarbréfið á pósthús.

Einnig var deilt um 1. mgr. 16. gr. nsl. í *Hrd. í máli nr. 668/2012* en þar krafðist sóknaraðili þess að nauðungarsala yrði ógild þar sem honum hefði verið ókunnugt um hana.

Hrd. í máli nr. 668/2012

Málsatvik voru þau að nauðungarsala fór fram og var gerðarþoli ekki viðstaddur uppboð eignarinnar en hann kvaðst ekki hafa fengið vitneskju um sölnu fyrir en hann tók á móti ábyrgðarbréfi frá sýslumanni ásamt frumvarpi að úthlutunargerð vegna sölnnar. Skaut

⁵² Sýslumannsfulltrúi, Viðtal um nauðungarsölur, Garður, 21. október 2022.

hann lögmati nauðungarsölnnar til héraðsdóms. Byggði sóknaraðili á því að sýslumanni hafi skort heimildir til að selja eignina þar sem hvorki sóknaraðila né fyrirsvarsmönnum hans hafi verið tilkynnt um fyrirhugaða sölu eignarinnar þar sem engar tilkynningar hefðu borist frá sýslumanni. Í forsendum héraðsdóms kom fram að sóknaraðila hafi verið sendar tilkynningar um fyrirhugaða nauðungarsölu með ábyrgðarbréfum og hvenær þær voru dagsettar, einnig fleiri tilkynningar með almennum pósti. Voru tilkynningarnar sendar á það pósthólf sem skráð var pósthólf gerðarþola skv. vottorði frá fyrirtækjaskrá Ríkisskattstjóra. Kom fram í niðurstöðum héraðsdóms að skv. ákvæði 1. mgr. 16. gr. nsl. væri ekki gert að skilyrði fyrir gildi nauðungarsölu að tilkynning um fyrirhugaða nauðungarsölu væri send öðrum en gerðarþola sjálfum og væri því ekki skylt að senda þá tilkynningu á lögheimili fyrirsvarsmanns gerðarþola. Héraðsdómur hafnaði því kröfu sóknaraðila um ógildingu nauðungarsölu. Fyrir Hæstarétti var málinu hins vegar vísað frá héraðsdómi sökum þess að málshöfðunarfrestur til að kæra nauðungarsölu til héraðsdóms skv. 80. gr. nsl. var liðinn.

Í 3. mgr. 16. gr. nsl. segir að sýslumaður skuli senda gerðarbeiðanda afrit tilkynningar eða veita honum á annan hátt þær upplýsingar sem ella kæmu þar fram. Fer þessi fyrirtaka sem alla jafna er kölluð fyrsta fyrirtaka ætíð fram á skrifstofu sýslumanns. Að henni lokinni er ákveðinn tími fyrir byrjun uppboðs. Ekki er hægt að fresta fyrstu fyrirtöku nema í undantekningartilfellum og þarf því hindrun að koma í veg fyrir meðferð málsins. Geta þessar hindranir t.a.m. verið þær að dánarbú taki við réttindum skuldara eða að bú skuldara sé tekið til gjaldprotaskipta.⁵³ Í viðtali við sýslumannsfulltrúa var áréttað að hægt er að fella niður beiðni af hálfu gerðarbeiðanda hvenær sem er í ferlinu, en til þess að hægt sé að fresta því að byrjun uppboðs fari fram þarf fyrsta fyrirtaka ávallt að fara fram.⁵⁴

Mjög mikilvægt er að gerðarbeiðandi/endur mæti við fyrirtökuna þar sem nauðungarsölubeiðnin fellur sjálfkrafa niður ef ekki er mætt við fyrirtökuna af hálfu gerðarbeiðanda, sbr. 1. tl. 2. mgr. 15. gr. nsl. Ákveður sýslumaður með hvaða hætti hann framfylgir því að gerðarbeiðandi fái upplýsingar um fyrirtökuna. Til annarra en gerðarþola og gerðarbeiðanda þarf ekki að senda tilkynningu á þessu stigi samkvæmt 2. gr. nsl.⁵⁵

Ekki er hægt að láta fyrstu fyrirtöku fara fram fyrir en sýslumaður hefur gefið út auglýsingu þess efnis í Lögbirtingablaðinu, sbr. 1. mgr. 19. gr. og 1. mgr. 20. gr. nsl. Þarf hún að birtast með fjögurra vikna fresti í eitt skipti, áður en til fyrirtöku kemur. Þurfa fjögur atriði að koma fram í auglýsingunni sbr. 1. – 4. tl. 1. mgr. 19. gr. nsl. Um efni auglýsingar var tekist á um í neðangreindum dómi Hæstaréttar.

⁵³ „Island.is.“ (n. 16). Fyrirtaka nauðungarsölubeiðni.

⁵⁴ Viðtal um nauðungarsölu, Garður, 21. október 2022 (n. 24).

⁵⁵ Dóms- og kirkjumálaráðuneytið (n. 8) 58.

Málavextir voru þeir að nauðungarsala á skipi fór fram á skrifstofu sýslumannsins í Vestmannaeyjum, þ.e. framhaldssala. Kröfur sóknaraðila, sem jafnframt var gerðarþoli að nauðungarsölumálinu, voru þær hún yrði felld úr gildi. Byggði hann kröfur sínar á því að uppboðsbeiðni gerðarbeiðanda var ekki beint að gerðarþola sjálfum en sýslumaður tilgreindi hann samt sem áður í auglýsingu sinni í Lögbirtingablaðinu. Krafðist varnaraðili í málinu að kröfum sóknaraðila yrði hafnað og staðfest yrði gildi nauðungarsölnnar. Komst héraðsdómur að þeirri niðurstöðu að fella ætti úr gildi nauðungarsöluna þar sem framkvæmd hennar var ekki í samræmi við lög nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Í forsendum héraðsdóms kom fram að sýslumaður hafði ekki hugað sérstaklega að því hvort formaskilyrði þau, sem tilgreind eru í 19. gr. nsl. hefðu að fullu verið uppfyllt með þeirri auglýsingu sem send var í Lögbirtingablaðið. Þar sem auglýsingin tilgreindi rangan gerðarþola var hún marklaus og hefði sýslumaður ekki undir neinum kringumstæðum átt að halda áfram með uppboðið, án þess að bæta úr þessum annmarka. Skipti það ekki máli fyrir sóknaraðila að hann hefði ekki mótmælt uppboðinu fyrr en eftir byrjun uppboðs. Hæstiréttur sneri við niðurstöðu héraðsdóms með þeim röksemdum að tilgangur auglýsingar í Lögbirtingablaði væri fyrst og fremst sá, að gera þeim, sem óbeinna eignarréttinda njóta í viðkomandi eign, viðvart um, að krafist hafi verið nauðungarsölu á henni, svo að þeim gefist kostur á að gæta þar hagsmuna sinna. Þrátt fyrir annmarka á auglýsingunni kom nafn skipsins ásamt skipaskrárnúmeri þess réttilega fram. Þessar upplýsingar töldust því nægilegar til að uppfylla tilganginn sem birting auglýsingar um nauðungarsölu í Lögbirtingablaðinu er að ætlað að ná fram.

Frá reglunni um auglýsingu á nauðungarsölu er að finna undantekningu, sem birtist í 3. mgr. 19. gr. nsl. En skv. 14. gr. nsl. verður ný beiðni sameinuð eldri og ef það er gert þarf ekki að auglýsa aftur í Lögbirtingablaðinu. Í því felst, ef búið er að birta auglýsingu um tiltekna eign og hún ekki verið felld niður og ný beiðni kemur um nauðungarsölu á sömu eign verður síðari beiðnin sameinuð máli varðandi þá fyrri með þeim áhrifum að auglýsingin fyrir þeirri fyrri nægir fyrir báðar. Ástæða fyrir þessum reglum 3. mgr. 19. gr. er einmitt sú sem Hæstiréttur sló fastri í fyrrgreindum dómi *Hrd. í máli nr. 439/1994*, þ.e. að tilgangur auglýsingar er sá að aðrir en gerðarbeiðandi og gerðarþoli fái upplýsingar um að búið sé að krefjast þess að tiltekinni eign verði ráðstafað með nauðungarsölu. Skiptir þá ekki öllu máli hver krafðist nauðungarsölnnar eða hver fjárhæðin var.⁵⁶

5.2 Byrjun uppboðs

Eftir að fyrsta fyrirtaka hefur farið fram þarf að senda gerðarþola og gerðarbeiðanda tilkynningu um hvenær byrjun uppboðs muni fara fram, en það er nægilegt að tilkynningar séu sendar með almennum pósti, sbr. 1. mgr. 26. gr. nsl. Byrjun uppboðs fer ætíð fram á skrifstofu sýslumanns og ber að auglýsa uppboðið með a.m.k. þriggja daga fyrirvara á vef sýslumanna

⁵⁶ sama heimild 64–65.

skv. 2. mgr. 26. gr. nsl.⁵⁷ Alla jafna fer það fram tveimur mánuðum eftir fyrstu fyrirtöku skv. sýslumannsfulltrúa eins embættisins. Getur það þó verið breytilegt eftir embættum.⁵⁸

Að ósk gerðarpola er hægt að fresta byrjun uppboðs í allt að eitt ár þó með því skilyrði að hann semji við gerðarbeiðanda fyrst, ef þeir eru fleiri en einn þurfa allir gerðarbeiðendur að samþykkja frestun. Í hvert skipti sem byrjun uppboðs er frestað þarf að ákveða nýjan tíma, auglýsa aftur og láta málsaðila vita. Heimild um frestun byrjun uppboðs er í 1. mgr. 27. gr. nsl.⁵⁹ en þar segir nánar tiltekið að ef allir gerðarbeiðendur óska skal sýslumaður slá því á frest að uppboð byrji og verður þá ekki af fyrirtöku á uppboðinu þótt tilkynnt hafi verið um það og auglýst. Er það þó háð undantekningum að hægt sé að fresta byrjun uppboðs skv. 1. mgr. 27. gr. En í sömu málsgrein segir að ef aðili að nauðungarsölnunni hafi áður tjáð sýslumanni að hann vilji koma þar fram mótmælum gegn henni eða neyta heimildar skv. 3. mgr. 23. gr. þurfi að taka nauðungarsölnuna fyrir á fyrir fram ákveðnum tíma. Ef mótmælin hafa ekki áhrif á nauðungarsölnuna eða ekki verður við ósk um almenna markaðssölu, verður við þessa fyrirtöku formlega ákveðið að fresta byrjun á uppboði til ákveðins tíma. Í 2. mgr. 27. gr. nsl. kemur einnig fram að samkvæmt henni falla allar framkomnar beiðnir um nauðungarsölnuna, sem til meðferðar eru, af sjálfu sér niður niður þegar liðið er ár frá því að fyrsta fyrirtaka fór fram skv. 21. gr. nsl., ef uppboðið hefur ekki byrjað innan þess tíma. Tíminn frá fyrirtöku fyrstu beiðninnar ræður niðurlögum allra beiðnanna að því leyti að þá skiptir engu máli, þótt nýlegar beiðnir hafi borist sýslumanni. Þó eru undantekningar frá þessu í 2. og 3. mgr. 27. gr. þ.m.t. vegna meðferðar dómsmáls, heimildar gerðarpola til greiðslustöðvunar eða nauðasamningsumleitana, einnig ef um er að ræða tilvik þar sem auglýsa þarf sérstaklega um nauðungarsölu á grundvelli nýrrar beiðni.⁶⁰

Ef uppboði hefur ekki verið frestað eða nauðungarsala fallið niður byrjar sýslumaður uppboð á skrifstofu sinni á þeim tíma sem auglýst var sbr. 1. mgr. 31. gr. nsl. Skulu þá lögð fram ný gögn sem hafa borist og þau kynnt gerðarpola ef mætt er fyrir hans hönd. Í 2. mgr. sömu greinar er kveðið á um í sex töluliðum þeim upplýsingum sem sýslumaður skuli greina frá áður en hann leitar boða í eignina, að því leyti sem unnt og getur átt við.⁶¹ Í 3. mgr. segir svo að þessu búnu gefur sýslumaður kost á að koma fram athugasemdum við undirbúning og framkvæmd nauðungarsölnunnar til þessa.

⁵⁷ „Island.is.“ (n. 16). Byrjun uppboðs.

⁵⁸ Viðtal um nauðungarsölu, Garður, 21. október 2022 (n. 24).

⁵⁹ „Island.is.“ (n. 16). Byrjun uppboðs.

⁶⁰ Dóms- og kirkjumálaráðuneytið (n. 8) 95–96.

⁶¹ sama heimild 97.

Undantekning er að uppboði ljúki á þessu stigi. Almenna reglan er því sú sem fram kemur í 1. mgr. 35. gr. nsl. en þar segir að ef uppboði lýkur ekki skv. því sem segir í 34. gr. verður því fram haldið eftir ákvörðun sýslumanns innan fjögurra vikna frá því lokið er að leita boða skv. 3. mgr. 33. gr. Jafnframt segir í 2. mgr. 35. gr. nsl. að sýslumaður skal að jafnaði ákveða hvar og hvenær uppboði verði fram haldið um leið og lokið er að leita boða í eignina skv. 3. mgr. 33. gr. Þá ákvörðun þarf ekki að tilkynna frekar þeim sem voru viðstaddir þegar hún var kynnt sbr. 2. mgr. 35. gr. nsl.⁶²

5.2.1 Aðrar frestanir en þær sem tilgreindar eru í 27. gr. nsl.

Lög nr. 130/2013 um breytingu á lögum um nauðungarsölu, nr. 90/1991, með síðari breytingum, varðandi frestun nauðungarsölu voru samþykkt á Alþingi þann 19. desember 2013. Nýtt ákvæði til bráðabirgða bættist þá við nsl.⁶³

Kemur fram í ákvæðinu að sýslumanni hafi borið að verða við ósk gerðarþola um að fresta fram yfir 1. september 2014 töku ákvörðunar um byrjun uppboðs eða ráðstöfun eignar á almennum markaði ef leitað er nauðungarsölu á grundvelli 6. gr. nsl. á fasteign þar sem gerðarþoli heldur heimili og hefur skráð lögheimili, enda sé um að ræða húsnæði sem er ætlað til búsetu skv. ákvörðun skipulags- og byggingaryfirvalda.

Frumvarpið sem varð að lögum þessum var liður í aðgerðaráætlun ríkisstjórnarinnar í skuldamálum heimilanna en markmið þess var að gefa skuldurum ráðrúm til að áætla aðgerðirnar ásamt þeim áhrifum sem þær höfðu á skuldastöðu viðkomandi.⁶⁴ Var sérstaklega tekið fram að þetta væri gert í tengslum við aðgerðaráætlun sem ríkisstjórn gerði um höfuðstólslækkun verðtryggðra húsnæðislána en sýslumanni bar að verða við þeirri beiðni gerðarþola um að fresta byrjun uppboðs án þess að sjónarmið gerðarbeiðanda þyrfti að koma fram. Það tímabil sem nauðungarsölu yrði frestað á þennan hátt var kveðið á um að myndi ekki teljast til þess frests sem er tilgreindur í 2. mgr. 27. gr. nsl.⁶⁵

Í c. lið 1. mgr. 11. gr. laga um greiðsluáðlögun einstaklinga, nr. 101/2010⁶⁶, segir að þegar umboðsmaður skuldara hefur samþykkt umsókn hefst tímabundin frestun greiðslna, sbr.

⁶² sama heimild 100.

⁶³ Upphaflega var samsvarandi heimild lögfest árið 2009, með lögum nr. 23/2009 um breytingu á lögum um aðför, nr. 90/1989, lögum um nauðungarsölu, nr. 90/1991, lögum um gjaldþrotaskipti o.fl., nr. 21/1991 og lögum um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001.

⁶⁴ Alþt. 2013-2014., A - deild, þskj. 337 - 232. mál. Umsögn um frumvarp.

⁶⁵ sama heimild. Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

⁶⁶ Hér eftir skammstöfuð gra.

þó 3. mgr. Á meðan á frestun greiðslna stendur er lánardrottnum óheimilt að gera fjárnám, kyrrsetningu eða löggeymslu í eignum skuldara eða fá þær seldar nauðungarsölu.

Í frumvarpi með lögum þessum kom fram að bráð nauðsyn væri fyrir skilvirkum og raunhæfum úrræðum til að takast á við vanda þann sem kom til vegna efnahagshrunsins.⁶⁷ Jukust skuldir lántakenda mikið við hrunið þar sem stærstur hluti fjárskuldbindinga var verðtryggður eða gengistryggður. Var þess vegna áriðandi að fyrir hendi yrði góð greiðsluaðlögunarlöggjöf til að forða gjaldþrotum og nauðungarsölum íbúða þannig að hægt væri að afstýra þarflausu samfélagslegu tjóni.⁶⁸ Í neðangreindum úrskurði héraðsdóms Suðurlands var deilt um greiðsluaðlögun, en þar taldi dómurinn að óheimilt væri að krefjast nauðungarsölu vegna greiðsluskjól.

Héraðsdómur Suðurlands 13.07.2011 í máli nr. Z-3/2011

Málavextir voru þeir að sóknaraðili í málinu, sem var gerðarþoli í nauðungarsölu sem fram fór hjá sýslumanninum á Selfossi, hafði um nokkurn tíma átt í fjárhagslegum erfiðleikum. Leitaði sóknaraðili til embættis Umboðsmanns skuldara varðandi greiðsluskjól og barst síðar staðfesting á móttöku umsóknarinnar. Var embætti sýslumannsins á Selfossi send sérstök tilkynning um hana sem ætluð var til þinglýsingar en auk þess var auglýsing þar um birt í Lögbirtingablaðinu. Við fyrirtöku lá fyrir að bæði Byko ehf. og Íbúðalánasjóður höfðu afturkallað uppboðsbeiðnir sínar en hins vegar lá enn þá fyrir beiðni frá sýslumanninum á Selfossi. Þrátt fyrir áður nefnda tilkynningu lét sýslumaður nauðungarsöluna fara fram. Gerði sóknaraðili kröfu um ógildingu nauðungarsölu sem byggð var á c. lið 1. mgr. 11. gr. laga um greiðsluaðlögun einstaklinga. Gerðu hins vegar varnaraðilar kröfu um staðfestingu á nauðungarsölnunni. Í niðurstöðum málsins kom fram að ljóst væri að þegar nauðungarsalan fór fram hefði sóknaraðili notið greiðsluskjól þess sem getið er í 11. gr. laga nr. 101/2010, og hafi kröfuhöfum af þeim sökum verið óheimilt að krefjast nauðungarsölu á eign hans. Var nauðungarsölugerð sýslumannsins á Selfossi því felld úr gildi.

5.3 Framhaldsuppboð

Framhaldsuppboð á eign þarf að fara fram innan fjögurra vikna frá byrjun uppboðs. Til þess að koma í veg fyrir sölu á eigninni þarf að afturkalla beiðni um nauðungarsölu af hálfu gerðarbeiðanda en ekki er hægt að fresta framhaldsuppboði. Fer framhaldssala á fasteign fram á henni sjálfri en framhaldssala á skipum og loftförum fer vanalega fram á skrifstofu sýslumanns sbr. 2. mgr. 36. gr. nsl.⁶⁹

⁶⁷ Alþt. 2009-2010., A - deild, þskj. 1363 - 670. mál. Greinargerð. I. Vinna nefndarinnar að nýju frumvarpi, 2. mgr.

⁶⁸ sama heimild. Greinargerð. II. almennar athugasemdir, 6. mgr.

⁶⁹ „Island.is.“ (n. 16). Framhaldsuppboð/lokasala.

Í 3. mgr. 35. gr. nsl. segir að þegar ákvörðun hefur verið tekin um framhald uppboðs skuli sýslumaður svo fljótt sem verða má tilkynna öllum aðilum að nauðungarsölunni sem verður náð til um hana, sbr. þó 2. mgr. Tilkynningin skal send í ábyrgðarbréfi eða símskeyti eða með öðrum sambærilegum hætti. Þýðir þetta að allir sem eiga þinglýst veð eða réttindi í eigninni þurfa að fá senda tilkynningu.⁷⁰

Í 4. mgr. 35. gr. nsl. segir að sýslumaður skuli jafnframt fá birta auglýsingu um framhald uppboðs í Lögbirtingablaði með minnst viku fyrirvara ef ekki er vitað hvert megi senda gerðarþola tilkynningu skv. 3. mgr. Leysir það þá ekki sýslumann undan tilkynningarskyldu ef ekki er vitað um lögheimili hans, hann mætir ekki eða lætur ekki mæta fyrir sig við byrjun uppboðs og ekki er vitað með hvaða hætti hægt er að ná til hans.⁷¹

Framhaldsuppboðið þarf að auglýsa með a.m.k. þriggja daga fyrirvara í dagblaði og á vef sýslumanna sbr. 5. mgr. 35. gr. nsl. Í viðtali við sýslumannsfulltrúa kom fram að mismunandi sé eftir embættum í hvaða dagblöðum verið er að auglýsa en t.a.m. auglýsa flest embætti í Morgunblaðinu en einhver embætti halda sig einungis við að auglýsa á vef sýslumanna.⁷² Um innihald auglýsingar fyrir framhald uppboðs var deilt í neðangreindum dómi Hæstaréttar.

Hrd. í máli nr. 252/1995

Málavextir voru þeir að nauðungarsala fór fram á fasteign sem tilgreind var í einni nauðungarsölubeiðni nr. 6, hluti 0405 og í annarri beiðni nr. 4, íbúð merktri 0405. Var framhald uppboðs auglýst í dagblaði. Kom þar fram hvenær uppboðið færi fram og á fasteign tilgreindri nr. 4, fb. 0405. Mótmælti sóknaraðili sem einnig var gerðarþoli í málinu, að uppboðið mætti halda áfram þar sem eignin væri nr. 6 en ekki nr. 4. Fór uppboðið þó fram að kröfu gerðarbeiðanda. Krafðist sóknaraðili í málinu að nauðungarsalan yrði felld úr gildi en byggði þá kröfu á því að íbúð sem boðin var upp hefði verið tilgreind með röngum hætti í auglýsingu í dagblaðinu. Vildi hann einnig meina það að færri hafi vitað af uppboðinu vegna rangrar auglýsingar. Kröfðust varnaraðilar í málinu staðfestingu á gildi nauðungarsölu og héldu því fram að ekki hafi verið erfitt að finna uppboðsstaðinn. Einnig héldu þeir því fram, að auglýsingin hafi verið í samræmi við upplýsingar í þinglýsingabókum. Í niðurstöðum héraðsdóms var litið til þess að íbúðin hefði ekki verið tilgreind með fullnægjandi hætti í dagblaðsauglýsingu, eins og skylt er skv. 5. mgr. 35. gr., sbr. 2. mgr. 26. gr. nsl. Felldi héraðsdómur því úr gildi nauðungarsöluna. Hæstiréttur komst hins vegar að öndverðri niðurstöðu með þeim röksemdum að lýsing á staðsetningu eða heiti fasteignar í auglýsingu um nauðungarsölu, sem hefði verið í samræmi við þinglýstar heimildir um hana, hefði uppfyllt fyrirmæli 5. mgr. 35. gr., sbr. 2. mgr. 26. gr. nsl. um, að heiti eignar skuli koma fram í auglýsingu. Ekki hefði farið á milli mála, við hvaða hús var

⁷⁰ sama heimild. Framhaldsuppboð/lokasala.

⁷¹ Dóms- og kirkjumálaráðuneytið (n. 8) 108.

⁷² Viðtal um nauðungarsölu, Garður, 21. október 2022 (n. 24).

átt í auglýsingunni og að tilgreining eignarinnar í auglýsingu hafi ekki verið svo óljós, að áhugamenn um kaup á henni hafi þurft frá að hverfa. Var kröfu um ógildingu því hafnað.

Lögum samkvæmt þarf umráðamaður eignarinnar að veita aðgang að eigninni. Í 3. mgr. 36. gr. nsl. segir að ef enginn er viðstaddur til að sýslumaður fái aðgang að eigninni eða reynt hafi verið að hindra aðgang að henni áður en boð eru gerð hefur sýslumaður rétt til þess að láta brjóta upp læsingar til að skoða megi eignina. Hefur þetta verið staðfest í dómaframkvæmd en í úrskurði *Héraðsdóms Reykjaness, 16.07.2010 í máli nr. Z-2/2010* var krafist þess að nauðungarsala yrði felld úr gildi og var byggt á því að ekki hefði verið veittur aðgangur að eigninni og því fór uppboðið fram fyrir utan eignina. Í skýrslu uppboðshaldara fyrir dómnum kom fram að hann hefði leitað eftir því sérstaklega og án árangurs hvort nokkur væri nálægur sem hefði áhuga á því að skoða eignina og bjóða í hana. Taldi dómari því að ekki hafi verið brotinn réttur á sóknaraðila og var því ekki fallist á kröfu hans um að ógilda ætti uppboðið vegna þessa.⁷³

Hvort sem uppboðið fari fram á skrifstofu eða í fasteigninni sjálfri er öllum frjálst að mæta við framhald uppboðs.⁷⁴ Þrátt fyrir þetta getur ekki hver sem er gert boð í eign en í 2. mgr. 32. gr. nsl. segir að óheimilt er sýslumanni sjálfum að gera boð í eignina, fulltrúa hans sem heldur uppboðið, starfsmanni hans sem er þar við störf eða öðrum manni fyrir hönd einhvers þessara. Í 3. mgr. sömu greinar segir svo að boð í eignina skal virt að vettugi ef það er gert í nafni gerðarþola og nauðungarsölnunnar hefur verið krafist á grundvelli 6. gr. Því er ekki leyfilegt að taka boði sem er andstætt þessum reglum.⁷⁵

Í 4. mgr. 36. gr. nsl. segir að það skuli byrja að leita boða í eignina þar sem frá var horfið þegar hætt var að taka við frekari boðum skv. 3. mgr. 33. gr. Eftir að boð hafa komið fram að þessu sinni og sýslumaður hefur þrívægis lýst eftir öðrum boðum án þess að þau komi fram lætur hann hamar falla til marks um að uppboðinu sé lokið.

Í 2. gr. almennra uppboðsskilmála kemur fram að eignin selst í því ástandi sem hún er þegar endanlega er lokið að leita boða í hana við uppboð. Skal þó skv. 5. mgr. 36. gr. nsl., einnig 1. mgr. 4. gr. almennra uppboðsskilmála telja beiðnir um nauðungarsölnuna fallnar niður ef nauðungarsölnunnar var krafist á grundvelli 6. gr. nsl. og ekki er boðið meira í eignina en svo að enginn gerðarbeiðanda geti fengið neitt í sinn hlut af söluverðinu. Fer það svo eftir því hvaða skilmálar voru gerðir við byrjun uppboðs hver greiðsla söluverðs til sýslumanns verður.⁷⁶

⁷³ „Island.is.“ (n. 16). Framhaldsuppboð/lokasala.

⁷⁴ sama heimild. Framhaldsuppboð/lokasala.

⁷⁵ Dóms- og kirkjumálaráðuneytið (n. 8) 99.

⁷⁶ „Island.is.“ (n. 16). Framhaldsuppboð/lokasala.

Samkvæmt 2. mgr. 3. gr. almennra uppboðsskilmála getur sýslumaður krafist þess jafnharðan, meðan boða er leitað í eignina, að þeir sem gera boð leiði að því rök, að þeir geti staðið við boð sín. Er sýslumanni heimilt að krefjast þess, að trygging verði sett þegar í stað fyrir boði. Verði rök ekki færð eða trygging sett skv. því sem sýslumaður áskilur, er honum rétt að virða boð að vettugi.

Í 2. mgr. 6. gr. almennra uppboðsskilmála kemur svo fram að verði veruleg vanefnd af hendi kaupanda á greiðslu söluverðs getur sýslumaður rift kaupunum og annað hvort tekið öðru boði, sem kom fram við uppboðið á eigninni eða boðið hana upp á ný.⁷⁷

5.4 Afturkallanir og niðurfelling á nauðungarsölubeiðni

Langalgengustu málalokin í framkvæmd við nauðungarsölu eru að beiðni um hana falli niður og að sama skapi eftir aðstæðum nauðungarsalan sjálf en er það tiltekið í 4. mgr. 15. gr. nsl. að það verði ekki frekar af nauðungarsölunni ef beiðnir allra gerðarbeiðanda falla niður. Þetta getur gerst hvenær sem er frá því að beiðni kemur inn á borð til sýslumanns, þangað til samþykkt er boð í eignina eftir nánari reglum 15. gr. nsl.⁷⁸ Er sérstaklega tekið fram í 1. mgr. sömu greinar að gerðarbeiðandi geti fellt beiðni sína niður hvenær sem er fram að því að boð er samþykkt í eignina við nauðungarsölu. Getur gerðarbeiðandi fellt sjálfur niður beiðni sína með formlegri afturköllun eða látið á ótvíræðan hátt í ljós að hann falli frá henni. Ekki kom viðlíka regla fram berum orðum í gömlu lögunum um nauðungarsölu, en með óbeinum hætti var gert ráð fyrir henni.⁷⁹

Í 2. mgr. eru þau tilvik rakin hvenær beiðni um nauðungarsölu telst einnig fallin niður ef eitthvað af þeim gerist fram að því að boð er samþykkt í eignina. Þau tilvik eru ef:

1. ekki er mætt af hálfu gerðarbeiðanda þegar sýslumaður tekur málefnið fyrir, enda hafi gerðarbeiðandi ekki tilkynnt sýslumanni um lögmæt forföll sem hamli að mætt sé,
2. gerðarbeiðandi verður ekki við kröfu sýslumanns um að láta í té frumrit veðskuldabréfs til stuðnings beiðni sinni, sbr. 3. mgr. 11. gr.,
3. gerðarbeiðandi setur ekki tryggingu eða greiðir ekki áfallinn kostnað skv. 3. mgr. 12. gr. innan frests sem sýslumaður hefur sett honum í því skyni,

⁷⁷ sama heimild. Framhaldsuppboð/lokasala.

⁷⁸ Dóms- og kirkjumálaráðuneytið (n. 8) 59.

⁷⁹ Alþt. 1991., A - deild, þskj. 251 - 62. mál. Um 15. gr.

4. sýslumaður hefur ákveðið að stöðva að öllu leyti aðgerðir við nauðungarsölu á grundvelli beiðni, sbr. 22. gr., og sú ákvörðun hefur ekki verið borin undir héraðsdómara skv. ákvæðum XIII. kafla innan þess frests sem á við eftir 2. mgr. 73. gr.,
5. lögð er fram sönnun fyrir greiðslu á þeirri kröfu sem gerðarbeiðandi krefst nauðungarsölu til að fá fullnægt.

Ýmis álitamál í framkvæmd hafa ratað til dómstóla vegna 15. gr. nsl. Í *Hrd. í máli nr. 302/2003* var deilt um hvort gerðarbeiðandi hefði afturkallað nauðungarsölubeiðni nógu skýrt með tölvupósti.

Hrd í máli nr. 302/2003

Málavextir voru þeir að á þeim degi sem samþykkisfrestur var barst sýslumanni símbréf, frá lögmanni eins af gerðarbeiðendum við nauðungarsöluna, um að staðfest væri að hæstbjóðandi í eignina hefði nú þegar greitt veðskuldabréfið í skil og hafði umbjóðandi hans heimilað að bréfið myndi hvíla áfram á tiltekinni eign. Var þetta kl. 14:27 en samþykkisfrestur rann út kl. 15:00. Lá einnig fyrir að klukkan 15:05 sama dag, eftir að hæstbjóðandi hafði greitt sýslumanni í samræmi við uppboðsskilmála, barst sýslumanninum í símbréfi afrit áður sendrar kröfulýsingar, þar sem afturköllunin var vélrituð með fyrirvara um að aðrir gerðu slíkt hið sama. Gerðarbeiðandi þessi hafði verið með tvær beiðnir fyrir tiltekinni nauðungarsölu en hafði áður fallið frá annarri. Fallist var á það með gerðarpóla að sýslumaður, eftir móttöku bréfsins kl. 14:27 hefði mátt doka við og kanna málið nánar en þrátt fyrir það var ekki fallist á það með gerðarpóla að það orðalag sem í bréfinu var hefði kallað á nánari skoðun sýslumanns. Voru því ekki skilyrði til að telja uppboðsbeiðni niður fallna kl. 15:00 á þeim degi sem samþykkisfresturinn var. Vegna þessa mátti sýslumaður veita viðtöku greiðslu hæstbjóðanda. Staðfest var því ákvörðun sýslumannsins á Selfossi um að fella ekki niður nauðungarsölu í fasteigninni, en veita viðtöku greiðslu varnaraðilans, á hlut söluverðs fasteignarinnar til samþykkis á boði hans í eignina. Var úrskurðurinn kærður til Hæstaréttar en í niðurstöðum Hrd. var komið inn á það að varnaraðilinn sýslumaðurinn á Selfossi var einnig meðal gerðarbeiðenda við nauðungarsöluna sem málið varðaði. Það að boð sóknaraðila um greiðslu á 500.000 kr. upp í kröfu sýslumanns skyldaði hann ekki á neinn hátt til að fella niður beiðni sína um hana sem hann gerði heldur ekki. Af þeim ástæðum, án tillits til þess hvort aðrir gerðarbeiðendur hafi fyrir samþykki boðs verið búnir að fella niður beiðnir sínar, voru engin efni til að fella niður nauðungarsöluna í heild vegna ákvæða 1. og 4. mgr. 15. gr. nsl. Í því sambandi breytti heldur engu að sýslumaður hafi ekki mátt vænta greiðslu upp í kröfu sína af þeirri fjárhæð, sem hæstbjóðandi hafði boðið í fasteignina. Af þessari ástæðu var niðurstaða hins kærða úrskurðar staðfest.

6 Samþykki boðs

Í almennum uppboðsskilmálum er tekið fram í 3. mgr. 3. gr. að þeir sem gera boð í eignina eru bundnir við boð sín í þrjár vikur, frá því að endanlega er lokið við að leita boða í eign við uppboð. Segir svo í 4. mgr. 3. gr. almennu uppboðsskilmálanna að bjóðandi er laus undan þessum fresti skv. 2. mgr. sömu greinar, hafi sýslumaður ekki lýst yfir að boð hans verði samþykkt innan þess frests. Í viðtali við sýslumannsfulltrúa nefnir hann að hægt sé að lengja þennan frest, sem alla jafna kallast *samþykkisfrestur*, með samkomulagi við gerðarbeiðanda. Geta þannig gerðarbeiðandi og gerðarþoli komist að samkomulagi um að samþykkisfresturinn verði lengri en þrjár vikur, jafnvel upp í 12 vikur en það fer allt eftir því hvað gerðarbeiðandi er tilbúinn til að samþykkja. Eftir að búið er að ákveða frestinn við framhaldssölu er ekki hægt að breyta honum.⁸⁰

Einnig kemur fram í 1. mgr. 39. gr. nsl. að þegar uppboði er lokið ákveður sýslumaður hvaða boði verði tekið svo tímanlega að bjóðendur séu enn bundnir við boð sín skv. uppboðsskilmálum. Er það að öllu leyti á valdi sýslumanns að ákvarða hvaða boði verður tekið. Þrátt fyrir það skal skv. 2. mgr. 39. gr. nsl. alltaf taka hæsta boði að frátalinni þeirri ástæðu að sýslumaður efist um að það verði efnt. Ef ekkert er sérstaklega athugavert við boðið er aðalreglan sú að hæsta boði sé tekið. Ef sýslumaður fer ekki eftir þessari reglu sem gerir það að verkum að aðili að nauðungarsölu verði fyrir tjóni, getur sýslumaður bakað sér bótaskyldu með slíkri háttsemi.⁸¹

Í 3. mgr. 39. gr. nsl. segir að þegar ákveðið hefur verið hverju boði verði tekið tilkynnir sýslumaður þeim sem gerði boðið með tryggum hætti um að það verði samþykkt ef greiðsla berst í samræmi við uppboðsskilmála á tilteknum tíma. Þegar sú greiðsla er komin fram telst boðið sjálfkrafa samþykkt. Sýslumanni er þó rétt að krefjast um leið tryggingar fyrir frekari efndum boðsins og telst það þá ekki samþykkt nema hún sé sett. Á þetta reyndi í *Hrd. í máli nr. 153/2003*, en í framhaldinu var tekist frekar á um nauðungarsölu í *Hrd. í máli nr. 302/2003* sem reifaður er í kafla 5.4. Í forsendum héraðsdóms sem Hæstiréttur gerði ekki sérstakar athugasemdir við í niðurstöðu sinni var tekið fram að skv. 3. mgr. 39. gr. nsl., teljist boð sjálfkrafa samþykkt ef greiðsla berst á tilteknum tíma, þ.e. í tilviki þessu klukkan 15:00, þennan tiltekna dag. Sé ákvæðið skýrt þannig í greinargerð að orðalagið „á tilteknum tíma“ sé hugsað sem andstæða við orðalagið „innan tiltekins tíma“, þannig að boðið teljist ekki samþykkt fyrr en á þeim tímapunkti sem tilgreindur er. Það ráðist af því að þar sem 15. gr. nsl. heimili að

⁸⁰ Viðtal um nauðungarsölu, Garður, 21. október 2022 (n. 24).

⁸¹ Dóms- og kirkjumálaráðuneytið (n. 8) 118–119.

gerðarþoli geti náð samningum við gerðarbeiðendur um að afturkalla beiðnir sínar þótt uppboði sé lokið á eign, sé óeðlilegt að það ráðist af vilja bjóðanda hvenær innan tiltekinna tímamarka hann gangi frá greiðslu uppboðsandvirðis. Því verði greiðslan að berast á hinum tiltekna tíma og boðið teljist ekki samþykkt fyrr en á þeim tímapunkti sem tilgreindur er.

6.1 Úthlutun söluverðs

Ákvæði nsl. hafa ekki að geyma ákvæði um það hverjir njóta réttar til að fá greiðslu í sinn hlut af söluverði eignar, en það ræðst í aðalatriðum af almennum reglum fjármunaréttar. Er það því fyrir utan vettvang nauðungarsölulaganna hverjar þær reglur eru sem gilda um tilvist veðréttinda eða annarra óbeinna eignarréttinda og stöðu þeirra í réttindaröð. Formreglur um, með hvaða hætti rétti til greiðslu af söluverðinu verður haldið uppi er að finna í VIII. kafla nsl. ásamt reglum um ákvarðanatöku þegar söluverði er úthlutað. Aðalreglan kemur fram í 49. gr. nsl.⁸² en áður en uppboði er lokið skulu þeir sem telja sig eiga rétt til greiðslu af söluverði eignar að lýsa kröfum sínum fyrir sýslumanni sbr. 1. mgr. 49. gr. nsl.

Í 2. mgr. 49. gr. nsl. kemur fram að kröfulýsing skuli vera skrifleg og tekið fram í hvers þágu hún sé gerð, við hverja heimild tilkall til greiðslu sé stutt og hveðrar réttthæðar sé krafist við úthlutun söluverðs. Þá skal koma fram hveðrar fjárhæðar sé krafist og hún sundurliðuð nákvæmlega. Þau gögn skulu fylgja kröfulýsingu sem hún er studd við. Samkvæmt 5. gr. almennra uppboðsskilmála ber að greiða fjórðung uppboðsandvirðis við samþykki boðs, mánuði eftir samþykki boðs annan fjórðung og eftirstöðvar þremur mánuðum eftir samþykki boðs. Bjóðendur ná þá oft samningum við veðhafa um að áhvílandi veðskuldir séu teknar yfir.⁸³ Samkvæmt 3. mgr. 5. gr. skilmálanna skal kaupandi greiða söluverð skv. 1. mgr. með peningum til sýslumanns en á því eru þó undantekningar. Þeirra veigamest er sú að kaupandi getur greitt söluverð með kröfu sem hann á sjálfur til úthlutunar á því. Kallast það að „taka undan sér“, þá borgar veðhafi í raun og veru ekki inn á sína eigin kröfu heldur klárar aðeins að borga lögveðin.⁸⁴

6.1.1 Frumvarp til úthlutunar

Sýslumaður gerir frumvarp til úthlutunar á söluverði þegar boð hefur verið samþykkt í eignina sbr. 50. gr. nsl. Söluverðinu skal skipt þannig að fyrst komi til greiðslu sölulauna vegna nauðungarsölnnar, nema kaupandi hafi greitt þau skv. söluskilmálum, en að því búnu skal

⁸² sama heimild 143.

⁸³ „Island.is.“ (n. 16). Um kaup eigna á nauðungarsölu. Greiðsla kaupverðs.

⁸⁴ Viðtal um nauðungarsölu, Garður, 21. október 2022 (n. 24).

kveðið á um hvað hver aðili fái í sinn hlut eftir því sem söluverðið hrekkur til og rétt hæð krafna þeirra leiðir til. Samkvæmt ákvæðum fyrrgreindrar lagagreinar skal sýslumaður hefjast handa við gerð frumvarps til úthlutunar strax eftir að boð hefur verið samþykkt í eignina. Skiptir máli að þetta sé gert sem fyrst eftir samþykki boðs. Taka skal mið af söluverði skv. boði kaupandans í frumvarpinu, líkt og það væri þegar greitt þar sem sú fjárhæð er strax ljós eftir samþykki boðs. Við gerð frumvarpsins á það sama að geta átt við um aðrar fjárhæðir sem sýslumaður þarf að taka tillit til, því þegar á að liggja fyrir fjárhæð krafna, sbr. einkum 1. mgr. 49. gr. nsl. Um einstaka atriði, á ekki að vera óvissa þegar nauðungarsalan er komin á þetta stig, sem sýslumaður byggir gerð frumvarpsins á.⁸⁵

Ekki eru reglurnar mikilsverðar sem koma fram í 50. gr. nsl. um efni frumvarps til úthlutunar á söluverði, ef ekki eru teknar með þær reglur um hvaða kröfur koma þar til álit og hvernig á að finna út fjárhæð þeirra. Er hægt að lýsa efni frumvarps með þeim hætti, að söluverð eigi að vera greint í því, sem er sú fjárhæð sem segir til um samþykkt boð. Fyrst verða dregin frá söluverðinu sölulaun vegna nauðungarsölu, eftir það þarf að mæla fyrir um það í frumvarpinu, hvernig ráðstafað verður mismuninum til rétthafa í réttindaröð eftir stöðu krafna þeirra.⁸⁶ Þó talar sýslumannsfulltrúi um það að eftir að sölulaun í ríkissjóð fyrir nauðungarsölu hafa verið tekin koma inn lögveðin skv. þeim lögum sem þær eiga heimildir til, þær fara þá alltaf í fremstu röð umfram veðheimildir. Það er þá ákvörðun hvers fulltrúa fyrir sig hvaða lögveð er tekið fyrst, þó er það metið hverju sinni en vanalega verða öll lögveðin greidd þannig að röð þeirra skiptir ekki öllu máli. Eftir lögveðin koma þá önnur veð en þar skiptir veðröðin skv. veðbókarvottorði helstu máli, því að því ofar sem kröfuhafi er í veðröð því meiri líkur eru á að hann fái einhverju úthlutað. Þinglýsingin ver veðröðina og þess vegna skiptir hún svona miklu máli.⁸⁷ Samanber lokaorð 1. mgr. 51. gr. nsl. þarf í lokin á frumvarpinu að taka fram, hvaða frestur sé til að koma fram mótmælum gegn því og er lágmarksfrestur tvær vikur frá því að frumvarpið er sent aðilum að nauðungarsölu.⁸⁸

Ef ekki koma upp nein mótmæli gegn frumvarpinu innan þess frests sem tiltekinn er, telst það af sjálfu sér orðið sú úthlutun söluverðs sem er endanleg að frestinum loknum, sbr. fyrri málslíð 2. mgr. 52. gr. nsl. Ekki er þörf á neinni bókun af hendi sýslumanns eða annars konar formlegra athafna svo þetta gerist, er það fullnægjandi að tími til mótmæla sé liðinn. Ef aftur á móti ef koma á í veg fyrir þessi málalok með mótmælum, verða þau líkt og áður segir

⁸⁵ Dóms- og kirkjumálaráðuneytið (n. 8) 150.

⁸⁶ sama heimild.

⁸⁷ Viðtal um nauðungarsölu, Garður, 21. október 2022 (n. 24).

⁸⁸ Dóms- og kirkjumálaráðuneytið (n. 8) 150.

að koma fram innan þess frests, sem sýslumaður ákveður í frumvarpinu. Þarf alla jafna að gera grein fyrir mótmælunum, af þeim sem hefur þau uppi, skriflega, þrátt fyrir að þess sé ekki með berum orðum í 1. mgr. 52. gr. nsl. mælt fyrir um.⁸⁹

Þarf sýslumaður að boða á sinn fund þá, sem mótmælin varða, sbr. 1. mgr. 52. gr. nsl. eftir að hafa borist þau. Þeir aðilar sem geta fengið lækkun á úthlutun vegna mótmælanna þurfa því einnig að vera boðaðir á fundinn í skilningi ákvæðisins. Að öðru leyti þarf því að boða þann sem mótmælir frumvarpinu og hins vegar þann veðhafa, sem á að fá greiðslu skv. frumvarpinu en stendur síðast í réttindaröð. Sýslumaður tekur mótmælin formlega fyrir og gefur þeim sem hlut eiga að máli kost á að tjá sig á fundi þessum. Hvort hann breytir frumvarpinu og þá hvernig þarf að bóka í gerðarbók ef samkomulag tekst ekki milli þessara aðila um mótmælin. Alla jafna á að fara með málefni á einfaldan hátt og ljúka því þegar í stað, með ákvörðun sem er bókuð án rökstuðnings eða forsendna, en þrátt fyrir það getur sýslumaður eftir atvikum boðið frest til gagnaöflunar um atriði, sem gætu skipt máli varðandi mótmælin.⁹⁰

Ef ekki nást sættir af hálfu aðila að ágreiningnum varðandi niðurstöðu sýslumanns, stendur þeim aðila til boða að bera málefnið strax undir dóm í máli eftir XIII. kafla nsl., sbr. lokaorð 1. mgr. 52. gr. laganna. Ekki breytir þetta neinu um afdrif nauðungarsölnunnar fyrir utan það sem er í húfi í málinu og þeirra afmarkaðra hagsmuna. Hindrar þannig málsmeðferðin ekki útborgun til annarra rétthafa af söluverði, sbr. 1. mgr. 53. gr. nsl. eða eins og segir í 55. og 56. gr. laganna að kaupandi fái umráð eignar eða afsal fyrir henni. Ekki er búist við því að endanleg úthlutun breytist eftir að hún er komin á nema með þremur undantekningartilvikum.⁹¹ Í *Hrd. í máli nr. 762/2017* var frumvarpi mótmælt og eftir fund sýslumanns þar sem ekki var unnt að jafna ágreining var ákvörðun sýslumanns skotið til dómstóla.

Hrd. í máli nr. 762/2017

Voru málavextir þeir að ekki öll lögveð voru greidd, þ.e. fasteignagjöld, af uppboðsandvirðinu skv. kröfulýsingu. Hafnaði sýslumaður kröfum vegna fasteignagjalda árána 2012-2014 með vísan til þess að lögveð krafanna hafði verið fyrnd þar sem ekki hafi verið gerð sérstök nauðungarsölubeiðni vegna hvernar og einnar þeirra og þá hafi gjöld fallið utan greiðsluaðlögunartímabils gerðarpóla. Á tímabilinu fóru gerðarpólar í greiðsluaðlögun og því hafði nauðungarsölumeðferðinni ítrekað verið frestað. Sóknaraðili, sem var sveitarfélagið, sendi mótmæli vegna frumvarps að úthlutunargerð en ekki tókst að leysa ágreininginn á fundi hjá sýslumanni og ákvað sýslumaður að frumvarpið skyldi standa óbreytt og það lagt til grundvallar við úthlutun uppboðsverðsins. Lýsti sveitarfélagið því í tölvupósti nokkrum dögum eftir fundinn að úrlausnar héraðsdóms yrði leitað um ákvörðunina. Í niðurstöðum héraðsdóms voru kröfur sóknaraðila teknar til greina og

⁸⁹ sama heimild 153.

⁹⁰ sama heimild 154–156.

⁹¹ sama heimild 157.

frumvarpinu breytt. Hæstiréttur hins vegar vísaði málinu frá héraðsdómi þar sem hann vitnaði í skýlaus fyrir mæli 2. mgr. 73. gr. nsl., en þar segir að sá, sem vill á þann hátt leita úrlausnar héraðsdóms, skal lýsa því yfir við fyrirtöku sýslumanns á nauðungarsölunni, þar sem sú ákvörðun kemur fram sem leita á úrlausnar um. Þessu skv. bar sveitarfélaginu að lýsa því yfir þegar á fundinum með sýslumanni, þar sem mætt var af þeirra hálfu, að leitað væri úrlausnar héraðsdóms um ákvörðun sem sýslumaður tók þar um ágreining varðandi úthlutun söluverðs. Var því ófullnægjandi að gefa til kynna að tekið yrði til athugunar hvort ágreiningnum yrði síðar vísað til dóms, sbr. dóm Hrd. í máli nr. 105/1994. Skv. þessu hafði málið ekki réttilega verið lagt fyrir héraðsdóm og varð af þeim sökum að vísa því frá héraðsdómi án kröfu.

Í Hrd. í máli nr. 325/2008 var frumvarpi einnig mótmælt og eftir fund sýslumanns farið með það fyrir héraðsdóm og síðar skotið til Hæstaréttar.

Hrd. í máli nr. 325/2008

Voru málavextir þeir að sóknaraðili lagði fram mótmæli gegn úthlutun söluandvirðis og sýslumaður boðaði til fundar þar sem þeim var gefin kostur á að skýra sjónarmið sín. Eftir fundinn tók sýslumaður þá ákvörðun að rétt væri að varnaraðila bæri að fá úthlutun af uppboðsandvirðinu í samræmi við tryggingabréf sitt og hafnaði því mótmælunum. Gerði hann frumvarp að úthlutunargerð í samræmi við ákvörðun sína. Sóknaraðili hélt því m.a. fram að varnaraðili ætti ekki rétt á að fá úthlutun af uppboðsandvirðinu þar sem varnaraðili hafði þá enn ekki aflað sér dóms fyrir rétti sínum skv. tryggingarbréfinu og ekki virkjað það sem kröfubréf. Benti varnaraðili á að umrætt tryggingarbréf hafi verið undirritað af forsvarsmanni útgefanda ásamt því að þinglýstur eigandi veðsettu eignarinnar hafi undirritað það og með því samþykkt að eignin væri sett að veði til tryggingar öllum skuldum útgefanda við varnaraðila. Einnig benti varnaraðili á að dómsátt hafi verið til staðar í máli þessu sem sé fullgild heimild um skuld og ekki hafi verið þörf á dómi enda sáttin gerð fyrir dómstólum. Í forsendum héraðsdóms kom fram að taka ætti kröfu varnaraðilans til greina, enda hafði hann lýst kröfu, sem var í samræmi við réttarsáttina. Staðfesti því héraðsdómur ákvörðun sýslumanns að hafna mótmælum sóknaraðila við úthlutun af söluandvirði. Með vísan til forsendna þessarar úrskurðar sem kærður var til Hæstaréttar var hann staðfestur.

6.2 Útgáfa afsals

Í 10. gr. almennra uppboðsskilmála segir að kaupandi eigi rétt á að sýslumaður gefi út afsal fyrir eigninni þegar hann hefur staðið við uppboðsskilmála fyrir sitt leyti, þó aldrei fyrir en frestur skv. 80. gr. nsl. til að bera gildi nauðungarsölnunnar undir dóm er liðinn. Ef mál um gildi nauðungarsölnunnar er borið undir dóm innan þess tíma öðlast kaupandinn ekki rétt til afsals fyrir en lyktir málsins eru fengnar. Kemur þetta jafnframt fram í 1. mgr. 56. gr. nsl. að þegar kaupandi hefur efnt skyldur skv. uppboðs- eða söluskilmálum gefur sýslumaður honum út afsal fyrir eigninni. Líkt og áður segir gerist þetta þó ekki fyrir en frestur til að bera gildi nauðungarsölnunnar undir héraðsdóm skv. 1. mgr. 80. gr. nsl. er liðinn eða lyktir máls sem er borið undir dóm innan þess frests eru fengnar. Tekur sýslumannsfulltrúi undir þetta, þ.e. að

hann gefi út afsal þegar allar greiðslur hafa borist en þó ekki fyrr en í fyrsta lagi mánuði eftir að uppboði lýkur þar sem þá klárast frestur fyrir gerðarþola til að kæra nauðungarsöluna.⁹²

6.2.1 *Kærufrestur í 80. gr. nsl.*

Líkt og fram kemur í 1. mgr. 80. gr. nsl. getur hver sá sem hefur lögvarinna hagsmuna að gæta leitað úrlausnar héraðsdómara um gildi nauðungarsölnnar, en krafa þess efnis skal þá berast héraðsdómara innan fjögurra vikna frá því fyrrgreinda tímamarki sem á við hverju sinni þegar uppboði hefur verið lokið skv. V. eða XI. kafla, tilboði hefur verið tekið í eign skv. VI. kafla eða andvirði réttinda hefur verið greitt sýslumanni eftir ráðstöfun skv. 2. eða 3. mgr. 71. gr. Kemur fram í frumvarpinu til nauðungarsölulaga að meginreglan sé að einungis gerðarbeiðendur eigi rétt á að leita þegar í stað úrlausnar um atriði sem varða framkvæmd nauðungarsölu skv. reglum XIII. kafla eða þurfi að gefa samþykki sitt svo aðrir fái að leita þess konar úrlausnar.

Ákvæði 80. gr. nsl. er í XIV. kafla og er ákvæðum þess kafla á hinn bóginn ætlað að uppfylla þarfir annarra aðila að nauðungarsölu um að fá leyst úr ágreiningsatriðum um hana. Eru þarfir gerðarþola og að einhverju leyti þriðja manns hafðar þar í huga. Aðalmunurinn milli þessara tveggja leiða til þess að fá úrlausn dómstóla felst aðallega í því að gerðarbeiðendur geta borið undir dóm ágreining um afmarkaða ákvörðun sýslumanns og fengið áður en lengra yrði haldið við framkvæmd nauðungarsölu leyst úr honum skv. XIII. kafla en skv. XIV. kafla yrðu öll atriði sem t.d. varða heimild eða kröfu gerðarbeiðanda, framkvæmd nauðungarsölu eða undirbúning hennar borin upp í einu lagi að afstöðnum aðgerðunum til þess að fá leyst úr gildi nauðungarsölnnar að hluta eða öllu leyti.⁹³

Sýndi reynslan þegar frumvarpið var gert að það gæti tafið framgang nauðungarsölu ef ótakmörkuð heimild gerðarþola eða þriðja manns til að fá leyst hvað eftir annað úr afmörkuðum ágreiningsatriðum fyrir dómi. Einnig er það þannig að ef ólögsmætar aðgerðir við nauðungarsölu leiða til tjóns hvílir rík bótaskylda á gerðarbeiðanda. Er fyrst hægt að leita úrlausnar dómstóla skv. XIV. kafla þegar nánar tilgreind tímamót hafa orðið við framkvæmd nauðungarsölu, en fer það eftir því um hvers konar ráðstöfun er að ræða. Hafa hlutaðeigendur fjögurra vikna frest fyrir fyrirmælum 1. mgr. 80. gr. nsl. til að koma kröfum sínum í hendur héraðsdómara og verða þeir að una við orðinn hlut ef þessi frestur líður án þess að krafa um dómsúrlausn berst héraðsdómara. Undantekningar frá því eru þó í 2. og 3. mgr. 80. gr. Má

⁹² Viðtal um nauðungarsölur, Garður, 21. október 2022 (n. 24).

⁹³ Alþt. 1991., A - deild, þskj. 251 - 62. mál. Um 80. gr.

Þannig enn leita úrlausnar héraðsdómara um gildi nauðungarsölnnar ef allir samþykkja það, þ.e. þeir sem gerðu kröfur í tengslum við hana fyrir sýslumanni auk þess kaupandi að eign sem seld var nauðungarsölu skv. 2. mgr. Þótt frestur sé liðinn skv. 3. mgr. kemur það ekki í veg fyrir að hafa megi uppi bótakröfu eða greiðslukröfu með öðrum hætti, sem leidd væri af annmörkum á nauðungarsölu, á öðrum vettvangi. Þarna verður ekki leitað ógildingar á nauðungarsölnni eða einstaka atriðum hennar með öðrum hætti en í máli eftir XIV. kafla frumvarpsins og verði þar með þau málalok ekki fengin með annars konar málsókn. Útilokar þetta ekki á neinn hátt að sá, sem teldi með ólögætum hætti hagsmunum sínum raskað af nauðungarsölu, leitist við að rétta hlut sinn með því að sækja peningakröfu í máli eftir almennum reglum. Hefði þessi regla t.a.m. í för með sér að gerðarþoli, gæti sleppt því að krefjast ógildingar á nauðungarsölu með máli skv. XIV. kafla frumvarpsins en í staðinn höfðað almennt einkamál á hendur gerðarbeiðandanum til heimtu skaðabóta vegna þess tjóns sem hann hefur hlotið af nauðungarsölnni, ef hann teldi gerðarbeiðanda hafa knúið nauðungarsölnuna fram til að fá henni fullnægt með ólögætri kröfu. Til að höfða slíkt mál er ekki settur neinn frestur í 80. gr. nsl.⁹⁴ Þessu til skýringar má hér nefna *Hrd. í máli nr. 300/2016* en þar taldi Hrd. áfrýjanda framvegis bundna af nauðungarsölnni þar sem hún hefði ekki neytt úrræða skv. XIII. né XIV. kafla nsl. innan þeirra tímafresta sem þar greindi, sérstaklega þá sbr. 1. og 2. mgr. 80. gr. nsl. Var síðan vakin athygli á í dómi réttarins að í 3. mgr. 80. gr. nsl. komi fram að, hvað sem fram kemur í áðurnefndum málsgreinum, megi hafa uppi kröfu um skaðabætur eða aðra peningagreiðslu sem á því byggist að ranglega hafi verið staðið að nauðungarsölu eða ekki hafi verið skilyrði til hennar. Lá fyrir í málinu að aðalstefndi sjálfur taldi að áfrýjandi hafi orðið fyrir tjóni vegna nauðungarsölnnar. Var því fullnægt því skilyrði fyrir höfðun viðurkenningarmáls skv. 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála að áfrýjandi hafi leitt líkur að því að hún hafi orðið fyrir tjóni. Viðurkennd var skaðabótaábyrgð aðalstefnda á tjóni sem áfrýjandi varð fyrir vegna nauðungarsölu á eignarhluta hennar í fasteign.

Um frestinn í 1. mgr. 80. gr. nsl. var tekist á um í *Hrd. í máli nr. 443/2016* og *Hrd. í máli nr. 240/2017*. Í þeim fyrri má sjá að tölvupóstur til héraðsdómara getur talist gildur ef hann er mótttekinn af dómáranum innan frestsins. Að öðru leyti er ákvæðið um frestinn skýrt í lögnum.

Hrd. í máli nr. 443/2016

Voru málavextir þeir að sóknaraðili leitaði úrlausnar dómstóla um gildi nauðungarsölu. Barst héraðsdómi bréf frá lögmanni kaupanda eignarinnar þar sem þess var krafist að kröfu sóknaraðila yrði vísað frá dómi. Var á því byggt að krafa sóknaraðila hafi borist að liðnum fresti skv. 1. mgr. 80. gr. nsl. Fór uppboð eignarinnar fram 14. apríl 2016 og miðaðist

⁹⁴ sama heimild. Um 80. gr.

upphaf framangreinds frests við það tímamark. Barst bréf sóknaraðila héraðsdómi með tölvupósti 12. maí og frumrit bréfsins barst dómnum 17. sama mánaðar en af umslagi sem bréfið barst í mátti ráða að það var pósthimplað 13. maí. Taldist tilkynning til héraðsdóms í tölvupósti ekki nægileg við mat á því hvort krafan hafi komið innan frestsins og bar því að miða við það tímamark er dómnum barst krafan bréfleiðis. Þegar krafan barst héraðsdómi var frestur skv. 1. mgr. 80. gr. laganna því liðinn. Einungis er hægt að leita úrlausnar héraðsdómara um gildi nauðungarsölu þegar frestur þessi er liðinn að það sé samþykkt af hendi allra aðila að henni sem hafa haft uppi kröfur fyrir sýslumanni og úrlausnin gæti varðað, svo og kaupanda að eigninni ef um hann er að ræða skv. 2. mgr. 80. gr. segir í dóminum. Ekki lá fyrir samþykki þeirra sem lýstu kröfum vegna sölunnar og ætla mátti af bréfi lögmanns kaupanda eignarinnar að slíkt samþykki fengist ekki af hans hálfu. Var málinu því vísað frá dómi. Krafðist þá sóknaraðili fyrir Hæstarétti að hinn kærði úrskurður yrði felldur úr gildi og lagt fyrir héraðsdóm að taka málið til efnismeðferðar. Með vísan til þess að þó svo að frumrit tilkynningarinnar hafi ekki borist héraðsdómaranum fyrir en 17. maí lá fyrir að hún barst dómaranum sannarlega 12. sama mánaðar þar sem dómariinn svaraði bréfinu þann dag og staðfesti að erindi lögmanns sóknaraðila hefði „verið móttakið“. Var frávísun héraðsdóms því felld úr gildi og lagt fyrir héraðsdómara að taka málið til meðferðar.

Hér er vert að taka fram að frestur til þess að kæra nauðungarsöluna skv. 1. mgr. 80. gr. nsl. hafi verið liðinn en sá frestur í forsendum héraðsdómsins var tekinn fram sem fjórar vikur eftir að framhaldssalan fór fram og jafnframt er málsgreinin skýrð sem svo í forsendum dóms Hæstaréttar að krafan þurfi að koma fram innan fjögurra vikna frá því að uppboði lauk.

Hrd. í máli nr. 240/2017

Málavextir voru þeir að sóknaraðili, sem var þinglýstur eigandi fasteignar sem seld var á uppboði, krafðist þess að hún yrði felld úr gildi. Varnaraðili krafðist þess aðallega að kröfu sóknaraðila yrði vísað frá dómi og til vara að kröfu sóknaraðila yrði hafnað. Byggði varnaraðili frávísunarkröfu sína á því að krafa sóknaraðila kæmi of seint fram, sbr. 1. mgr. 80. gr. nsl. Í niðurstöðum dómsins kom fram að beiðni sóknaraðila um úrlausn dómsins barst 25. nóvember 2016 en hinn 27. október sama ár tók sýslumaður tilboði varnaraðilans, við framhald uppboðs. Var þá liðinn fjögurra vikna frestur til að kæra ákvörðun sýslumanns skv. 1. mgr. 80. gr. nsl. Ekki lá fyrir samþykki af hendi allra aðila að nauðungarsölnunni, sbr. 2. mgr. sama ákvæðis. Var málinu því vísað frá dómi. Hæstiréttur staðfesti niðurstöðu héraðsdóms.

7 Samantekt og niðurstöður

Með ritgerðinni hefur verið lagt upp með að skoða nauðungarsölur, með sérstöku tilliti til álitamála í framkvæmd, þá aðallega sem varða fasteignir. Ýmis álitamál geta komið upp eins og farið hefur verið yfir.

Til að byrja með var fjallað almennt um nauðungarsölu en ekki hefur orðið mikil breyting á nauðungarsölulögunum sem tóku gildi árið 1992 en frumvarpið til þeirra laga var samið sem þáttur í heildarendurskoðun löggjafar um dómstólaskipan, réttarfar og meðferð framkvæmdarvalds ríkisins í héraði eins og fram kemur í þeim kafla. Fjallað var sérstaklega um hugtökin er tengjast nauðungarsölu í kafla 2.1 og aðila að nauðungarsölum í kafla 2.2. Kemur það fram í 2. gr. nsl. hverjir eru aðilar að nauðungarsölu en í því skyni var fjallað um *Hrd. í máli nr. 299/2000* þar sem deilt var um hvernig ákvarða ætti aðild að nauðungarsölumáli. Kom fram í niðurstöðum dómsins að ákvæði 4. tl. 2. gr. nsl. fjalli einungis um það hverjir geti verið aðilar að uppboði, en hafi ekki að geyma reglu sem lýtur beinlínis að því hver skuli fá úthlutað að uppboðsandvirði fasteignar sem seld er.

Er það skilyrði sett í 1. mgr. 9. gr. nsl. að áður en nauðungarsölu verður krafist til fullnustu peningakröfu á grundvelli heimildar skv. 2. – 6. tl. 1. mgr. 6. gr. og eftir að krafan er komin í gjalddaga skal gerðarbeiðandi beina greiðsluáskorun til gerðarþola með minnst 15 daga fyrirvara. Fyrir hverjum má birta, í þessu samhengi, var slegið föstu í *Hrd. í máli nr. 798/2016*, en þar benti varnaraðili á að sá sem er löghæfur til að taka við stefnubirtingu fyrir hönd gerðarþola megi gera það skv. lögum um meðferð einkamála en til þeirra sé vísað í 2. mgr. 9. gr. nsl., með vísan til þess taldi héraðsdómur birtinguna heimila þar sem hún var birt á lögheimili sóknaraðila fyrir eiginkonu. Staðfesti Hæstiréttur úrskurðinn með vísan til forsendna hans. Segir þetta að ekki þurfi endilega að birta fyrir þeim aðila sem greiðsluáskorunin snýr að, heldur er nóg að hún sé birt á lögheimili hans, þeim sem er löghæfur til að taka við henni.

Eins og fjallað var um í 3. kafla er einungis talað um heimildir til þess að krefjast nauðungarsölu á grundvelli 1. mgr. 6. gr. nsl. inn á vef island.is ásamt því að sýslumannsfulltrúi minnst einungis á 6. gr. hvað varðar heimildir. Má því áætla sem svo að það séu algengustu heimildirnar til þess að krefjast nauðungarsölu, þrátt fyrir að einnig sé hægt að krefjast nauðungarsölu á grundvelli 7. og 8. gr. nsl. ásamt nokkrum ákvæðum í sérlögum. Í sambandi við 2. tl. 1. mgr. 6. gr. nsl. var fjallað um *Hrd. í máli nr. 333/2016* þar sem um hann var deilt en þar kom fram í niðurstöðum héraðsdóms að nógu skýrt hafi komið fram í beiðni varnaraðila á hverju hann byggði heimild sína til nauðungarsölu á eigninni, eða á 2. tl. 1. mgr. 6. gr. nsl. ásamt því að það kom beinlínis fram í skilmálum skuldabréfsins. Staðfesti Hæstiréttur úrskurð

héraðsdóms með vísan til forsendna hans. Má þarna sjá að það ætti ekki að fara á milli mála á hverju gerðarbeiðandi byggir heimild sína til nauðungarsölu ef það er skv. 2. tl. 1. mgr. 6. gr.

Ferill nauðungarsölu skiptist í þrennt, þ.e. fyrsta fyrirtaka, byrjun uppboðs og framhaldssala eins og fram kemur í 5. kafla. Í 13. gr. nsl. kemur fram að sýslumaður þurfi að athuga hvort fyrir hendi séu skilyrði til þess að beiðni njóti frekari meðferðar hjá honum eða hvort hafna beri beiðninni og hún þá endursend til gerðarbeiðanda. Um þetta var deilt í dómi *Lrd. í máli nr. 124/2021* og var sérstaklega tekið fram í niðurstöðum dómsins að niðurstaðan réðist af túlkun og beitingu 9. og 11. gr. nsl. en Landsréttur staðfesti héraðsdóminn með vísan til forsendna hans að greiðsluáskorunin ásamt nauðungarsölubeiðni stefnda hafi uppfyllt 9. gr. og 1. mgr. 11. gr. nsl. og var því nauðungarsölubeiðnin í lögmætu formi og uppfyllti skv. því skilyrði 1. mgr. 13. gr. sömu laga.

Í 1. mgr. 16. gr. kemur fram að áður en til fyrstu fyrirtöku getur komið þarf að senda gerðarþola afrit af nauðungarsölubeiðninni í ábyrgðarbréfi eða með öðrum tryggum hætti, ásamt tilkynningu um hvar og hvenær sýslumaður tekur hana fyrir en fjallað hefur verið um *Hrd. í máli nr. 668/2012* þessu til hliðsjónar. Þar krafðist sóknaraðili þess að nauðungarsala yrði ógild þar sem honum hefði verið ókunnugt um hana. Kom fram í forsendum héraðsdóms að skv. ákvæði 1. mgr. 16. gr. nsl. væri ekki gert að skilyrði fyrir gildi nauðungarsölu að tilkynning um fyrirhugaða nauðungarsölu væri send öðrum en gerðarþola sjálfum en tilkynningarnar voru sendar á það pósthólf sem skráð var pósthólf gerðarþola skv. vottorði frá fyrirtækjaskrá Ríkisskattstjóra. Því var ekki skylt að senda þá tilkynningu á lögheimili fyrirvarsmanns gerðarþola. Má því áætla sem svo að fyrirvarsmenn fyrirtækja þurfi að passa vel upp á hvaða heimilisfang sé skráð sem heimilisfang fyrirtækisins þannig að þeim berist allur sá póstur sem fyrirtækinu er sendur. Má þó leiða líkum að því að líklegra sé að pósturinn komist í réttar hendur ef hann er sendur fyrirvarsmanni fyrirtækis þó héraðsdómur hafi slegið því föstu að það sé ekki skilyrði skv. 1. mgr. 16. gr. nsl.

Annað skilyrði er sett fyrir því að fyrsta fyrirtaka geti farið fram en það er að sýslumaður þarf að hafa gefið út auglýsingu þess efnis í Lögbirtingablaðinu, sbr. 1. mgr. 19. gr. og 1. mgr. 20. gr. nsl. Um efni auglýsingar var tekist á um í *Hrd. í máli nr. 439/1994*. Í forsendum héraðsdóms kom fram að auglýsingin væri marklaus þar sem hún hefði tilgreint rangan gerðarþola og hefði sýslumaður ekki undir neinum kringumstæðum átt að halda áfram með uppboðið, án þess að bæta úr þessum annmarka. Skýrði Hæstiréttur tilgang auglýsingar í Lögbirtingablaði hins vegar á þann hátt að hann væri fyrst og fremst sá, að gera þeim, sem óbeinna eignarréttinda njóta í viðkomandi eign, viðvart um, að krafist hafi verið nauðungarsölu á henni, svo að þeim gefist kostur á að gæta þar hagsmuna sinna. Sneri því Hæstiréttur við

niðurstöðu héraðsdóms og tók fram að þrátt fyrir annmarka á auglýsingunni komu fram nægjanlegar upplýsingar í henni til að uppfylla tilgang hennar.

Eftir fyrstu fyrirtöku fer fram byrjun uppboðs en því er hægt að fresta í allt að eitt ár en þó hafa verið lögfest ákvæði til bráðabirgða til þess að fresta því lengur. Þau ákvæði tengdust aðgerðaráætlun sem ríkisstjórn gerði um höfuðstólslækkun verðtryggðra húsnæðislána en einnig voru lögfest lög um greiðsluaðlögun einstaklinga, nr. 101/2010 t.a.m. til þess að takast á við þann vanda sem kom til vegna efnahagshrunsins. Deilt var um greiðsluaðlögun í úrskurði *Héraðsdóms Suðurlands 13.07.2011 í máli nr. Z-3/2011* en þar var það sérstaklega áréttað að ljóst var að þegar nauðungarsalan fór fram hefði sóknaraðili notið greiðsluskjólss þess sem getið er í 11. gr. gra., og hafi kröfuhöfum af þeim sökum verið óheimilt að krefjast nauðungarsölu á eign hans. Má því ætla að sérstaklega þurfi að skoða, þegar nauðungarsölubeiðni er móttækin hjá sýslumanni hvort gerðarþoli hafi leitað til embættis Umboðsmanns skuldara varðandi greiðsluskjól og ef svo er má ekki taka þá beiðni til meðferðar eða fresta þurfi nauðungarsölubeiðni ótiltekið sem hafin er hjá sýslumanni á meðan gerðarþoli nýtur greiðsluskjólss.

Að lokum fer fram framhaldssala en hana þarf að auglýsa með a.m.k. þriggja daga fyrirvara í dagblaði og á vef sýslumanna sbr. 5. mgr. 35. gr. nsl. Um innihald þessarar auglýsingar var deilt í *Hrd. í máli nr. 252/1995*. Í niðurstöðum héraðsdóms var litið til þess að íbúðin hefði ekki verið tilgreind með fullnægjandi hætti í dagblaðsauglýsingu og því nauðungarsalan felld úr gildi. Komst Hæstiréttur þó að öndverðri niðurstöðu sem var rökstudd á þann hátt að lýsing á staðsetningu eða heiti fasteignar í auglýsingu um nauðungarsölu, sem hefði verið í samræmi við þinglýstar heimildir um hana, hefði uppfyllt fyrirmæli 5. mgr. 35. gr., sbr. 2. mgr. 26. gr. nsl. um, að heiti eignar skuli koma fram í auglýsingu. Hafnaði Hæstiréttur því kröfu um ógildingu. Hér er margt líkt með *Hrd. í máli nr. 439/1994* en í báðum þessum dómum virðist héraðsdómur vera strangari á hvað þarf að koma fram í auglýsingu, sama hvort um ræðir í Lögbirtingablaði eða dagblaði en Hæstiréttur taldi innihald auglýsinganna fullnægjandi, sem er athyglisvert.

Um afturkallanir var fjallað í kafla 5.4 en þar var sérstaklega fjallað um *Hrd. í máli nr. 302/2003* þar sem deilt var um það hvort að gerðarbeiðandi hefði afturkallað nauðungarsölubeiðni nógu skýrt með tölvupósti. Þar var samþykkisfrestur tilgreindur til klukkan 15:00 en deilt var um hvort nógu skýrt væri tekið fram í tölvupósti sem barst kl. 14:27 sama dag frá lögmanni eins af gerðarbeiðendum við nauðungarsöluna að um afturköllun væri að ræða. Í forsendum héraðsdóms kom fram að ekki voru skilyrði til þess að telja uppboðsbeiðni niður fallna kl. 15:00 á þeim degi sem samþykkisfresturinn var. Var þó

sérstaklega komið inn á í niðurstöðum Hrd. að varnaraðilinn, sýslumaðurinn á Selfossi, hafði hvort eð er ekki afturkallað sína beiðni og af þeim ástæðum, án tillits til þess hvort aðrir gerðarbeiðendur hafi fyrir samþykki boðs verið búnir að fella niður beiðnir sínar, voru engin efni til að fella niður nauðungarsöluna í heild vegna ákvæða 1. og 4. mgr. 15. gr. nsl. Má með þessu sjá að það þurfi að koma mjög skýrt fram í upplýsingum til sýslumanns hvort um afturköllun er að ræða.

Í kafla 6.1.1 var fjallað um frumvarp til úthlutunar en frumvarpi var mótmælt í *Hrd. í máli nr. 762/2017* og ákvörðun sýslumanns skotið til dómstóla eftir fund hans þar sem ekki var unnt að jafna ágreining. Þarf að koma fram á fundi hjá sýslumanni hvort úrlausnar héraðsdóms verði leitað um ákvörðunina en var því slegið föstu hjá Hrd. þarna sem sneri við niðurstöðum héraðsdóms sem tók kröfur sóknaraðila til greina og breytti frumvarpinu. Sóknaraðili lýsti því yfir í tölvupósti nokkrum dögum eftir fundinn að úrlausnar héraðsdóms yrði leitað um ákvörðunina en Hrd. vitnaði í skýlaus fyrirmæli 2. mgr. 73. gr. nsl., en þar segir að sá, sem vill á þann hátt leita úrlausnar héraðsdóms, skuli lýsa því yfir við fyrirtöku sýslumanns á nauðungarsölu, þar sem sú ákvörðun kemur fram sem leita á úrlausnar um. Sýnir þetta fram á það að ef aðilar að nauðungarsölu mótmæla frumvarpi til úthlutunar þurfa þeir að vera búnir að ákveða áður en til fundar til sýslumanns kemur hvort þeir hyggjast leita úrlausnar héraðsdóms ef ekki næst samkomulag á fundinum og tilkynna það þá þegar í stað. Aftur á móti mótmælti sóknaraðili úthlutun söluandvirðis í *Hrd. í máli nr. 325/2008* en kom það fram í forsendum héraðsdóms að taka ætti kröfu varnaraðilans til greina, enda hafði hann lýst kröfu, sem var í samræmi við réttarsátt. Var því ákvörðun sýslumanns í þessu máli staðfest að hafna mótmælum sóknaraðila við úthlutun af söluandvirði og staðfest fyrir Hæstarétti. Má þarna sjá að mjög góð rök þurfa að vera fyrir mótmælum, þ.e. til þess að fá frumvarpi breytt.

Að lokum var fjallað um kærufrestinn í 80. gr. nsl., en tveir dómar komu þar til álita. Í *Hrd. í máli nr. 443/2016* byggði héraðsdómur á því að krafa sóknaraðila hafi borist dómnum of seint en Hæstiréttur sneri dómnum við. Hæstiréttur byggði niðurstöðu sína á því að bréf sóknaraðila barst innan frestsins með tölvupósti sem dómariinn staðfesti að hann hefði móttekið sama dag. Í *Hrd. í máli nr. 240/2017* byggði varnaraðili frávísunarkröfu sína á því að krafa sóknaraðila kæmi of seint fram, sbr. 1. mgr. 80. gr. nsl. Í niðurstöðum dómsins var þetta áréttað og var því liðinn fjögurra vikna frestur til að kæra ákvörðun sýslumanns skv. 1. mgr. 80. gr. nsl. Var málinu vísað frá dómi sem Hæstiréttur staðfesti. Eins og fram kemur í báðum þessum dómum er fresturinn til þess að krefjast úrlausnar um nauðungarsölu fjórar vikur frá því að uppboði lýkur, þ.e. fjórar vikur frá framhaldsuppboði. Má gagnrýna það og jafnvel er það tilefni til endurskoðunar að einungis sé hægt að kæra nauðungarsöluna innan fjögurra vikna frá

lokasölu en eins og fjallað var um framarlega í 6. kafla er hægt að semja um lengri samþykkisfrest, jafnvel allt upp í 12 vikur skv. viðtalinu við sýslumannsfulltrúa og því enn hægt að fella niður nauðungarsöluna eftir að fresturinn til þess að kæra hana er liðinn.

Líkt og rakið hefur verið og rýnt í lögskýringargögn má sjá að ákvæði nauðungarsölulaganna eru vel útfærð og útskýrð og þarf margt að fara úrskaiðis, m.a. í undirbúningi og framkvæmd nauðungarsölu svo hún verði dæmd ógild fyrir rétti. Einnig er vert að taka það fram að langflestir dómanna komu til álita eftir hrún sem mætti mögulega tengja við fleiri nauðungarsölur á þeim tíma en eins og fram kom í innganginum er frumvarp fyrir Alþingi núna sem gæti bætt þessa stöðu. Hvort dómaframkvæmd hafi breyst eftir hrúnárin gæti mögulega leitt til efnis í nýja ritgerð.

Þrátt fyrir það sem fram hefur komið er alltaf eitthvað sem hægt er að bæta, þ.e. með tilliti til dómaframkvæmdar sem rakin hefur verið telur höfundur ljóst að það þurfi að vanda vel til verka við undirbúning og framkvæmd nauðungarsölu, passa að farið sé eftir skýrum ákvæðum nauðungarsölulaganna ásamt því að hafa góðan ramma utan um þá vinnu sem hefst þegar nauðungarsölubeiðni er móttækin og þangað til ferli hennar lýkur. Eins og fram kom í inngangi er eitt af störfum höfundar að undirbúa nauðungarsölur og vera ritari við þær en eftir að vinna við ritgerðina hófst er hann mun fróðari um þau lagaákvæði sem liggja að baki nauðungarsölu. Forvitnilegt verður að sjá niðurstöður þess frumvarps sem er fyrir Alþingi núna, til að bæta lögin og hvort þau muni hafa mikil áhrif á fjölda nauðungarsala á næstunni. Mun öll þessi vitneskja vissulega hafa góð áhrif á starf höfundar og gefa honum betra sjálfstraust til að takast á við lögfræðileg álitaefni tengd nauðungarsölum sem upp geta komið við störf hans.

8 Heimildaskrá

„Andlag veðréttar“, *Íðorðabankinn* (Stofnun Árna Magnússonar í íslenskum fræðum)
<<https://idord.arnastofnun.is/faersla/893888>>

Andri Árnason, *Réttarfar í hnotskurn* (Háskólaútgáfan 2013)

Björg Thorarensen o.fl., *Um lög og rétt. Helstu greinar íslenskrar lögfræði* (2. útgáfa, Bókaútgáfan Codex 2009)

Dóms- og kirkjumálaráðuneytið, *Handbók. Nauðungarsala*. (Prentsmiðjan Gutenberg hf 1992)

„Gerðarbeiðandi“, *Íðorðabankinn* (Stofnun Árna Magnússonar í íslenskum fræðum)
<<https://idord.arnastofnun.is/leit/ger%C3%B0arbei%C3%B0andi/ordabok/LOGFR>>

„Gerðarþoli“, *Íðorðabankinn* (Stofnun Árna Magnússonar í íslenskum fræðum)
<<https://idord.arnastofnun.is/leit/ger%C3%B0ar%C3%BEoli/ordabok/LOGFR>>

„Island.is.“ (*Nauðungarsölur*) <<https://island.is/naudungarsoelur>> skoðað 24. september 2022

„Lögveð“, *Íðorðabankinn* (Stofnun Árna Magnússonar í íslenskum fræðum)
<<https://idord.arnastofnun.is/leit/1%C3%B6gve%C3%B0/ordabok/LOGFR>>

Sigurður Líndal, *Um lög og lögfræði. Grundvöllur laga - réttarheimildir*. (Hið íslenska bókmenntafélag 2007)

Skúli Magnússon, *Hin lagalega aðferð og réttarheimildirnar* (Háskólaútgáfan 2003)

Sýslumannsfulltrúi, Viðtal um nauðungarsölur, Garður, 21. október 2022

Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (Bókaútgáfan Codex 2010)