



Framkvæmd nauðungarsölu á Íslandi

Sunna Ósk Friðbertsdóttir

2010

ML í lögfræði

Höfundur: Sunna Ósk Friðbertsdóttir

Kennitala: 300485-2439

Leiðbeinandi: Feldís Lilja Óskarsdóttir

Lagadeild

School of Law

Formáli

Þessi meistararitgerð markar endalok fimm ára náms míns við lagadeild Háskólans í Reykjavík. Þegar ég fór að velta því fyrir mér, á vordögum 2009, hvað ég ætti að skrifa um, datt mér í hug hvort ég gæti tvinnað saman kúrs úr laganáminu við reynslu mína sem starfsmaður í lögfræðiinnheimtu, á lögfræðisviði Landsbanka Íslands (NBI hf.). Þar hafði ég starfað við ýmis konar fullnustugerðir og ákvað því strax að leita til Feldísar Lilju Óskarsdóttur hdl., sem var einn af kennurunum mínum í námskeiðinu fullnusturéttarfar, á 6. önn í grunnnáminu. Feldís tók mjög vel í beiðni mína um að vera leiðbeinandinn minn og tókum við saman þá ákvörðun að ég skildi skrifa ritgerð um framkvæmd nauðungarsölu á Íslandi.

Markmið ritgerðarinnar er að finna út hvort og þá hver munurinn er á framkvæmd nauðungarsölu milli sýslumannsembætta, af hverju hann stafar og hvernig hægt er að samræma framkvæmdina milli embætta.

Mig langar að þakka sambýlismanni mínum, Kjartani Erni Óskarssyni og foreldrum mínum, Friðberti Traustasyni og Sigrúnu Ósk Skúladóttur fyrir ómetanlegan stuðning og hvatningu við ritgerðarskrifin og við námið í heild sinni.

Að lokum vil ég koma á framfæri bestu þökkum til Feldísar fyrir samstarfið og fyrir leiðsögnina, hún var bæði gagnleg og skemmtileg.

Reykjavík, 17. maí 2010

Sunna Ósk Friðbertsdóttir

Framkvæmd nauðungarsölu á Íslandi

Útdráttur

Í þessari ritgerð er farið yfir framkvæmd nauðungarsölu á Íslandi og sérstaklega er skoðuð framkvæmdin hjá fjórum sýslumannsembættum. Fjallað er um undanfara núverandi laga, lög um nauðungaruppboð nr. 57/1949 og hvernig framkvæmdin var í tíð þeirra laga. Farið yfir lög um aðskilnað dómsvalds og umboðsvalds nr. 92/1989 og breytingarnar sem fylgdu í kjölfarið með setningu núverandi laga um nauðungarsölu nr. 90/1991. Ásamt því eru reglur nýrra laga um nauðungarsölu skoðaðar, hvernig framkvæmdinni á að vera háttað samkvæmt þeim og reglurnar bornar saman við dómaframkvæmd. Að lokum er sagt frá framkvæmd nauðungarsölu í Danmörku samkvæmt dönsku réttarfarslögnum og hún borin saman við framkvæmdina hérlendis.

Markmið ritgerðarinnar er að skoða hvort munur er á framkvæmd nauðungarsölu milli embætta sýslumanna á Íslandi. Lagður var spurningalisti fyrir fjögur embætti sýslumanna á Íslandi um framkvæmd nauðungarsölu í þeirra umdæmi. Þetta voru sýslumaðurinn á Akureyri, í Hafnarfirði, á Ísafirði og í Reykjavík. Verða svör þeirra borin saman til þess að reyna að greina hvort og þá hversu mikill munur er á framkvæmd milli embætta og ályktað út frá því hvort framkvæmd er í samræmi við lög.

Helstu niðurstöður ritgerðarinnar eru þær að framkvæmdin virðist ekki vera eins á öllum stöðum. Um er að ræða þónokkurn mun og má þar helst nefna að gerðarpöla er leiðbeint mismikið um ferli nauðungarsölunnar og einnig er mismunandi hversu mikið embættin leggja á sig við að ná í gerðarpöla fyrir framhaldssölu.

Þegar framkvæmdin var borin saman við ákvæði dönsku réttarfarslaganna er ljóst að mikill munur er á lagaákvæðum varðandi nauðungarsölu í löndunum tveimur. Sá munur felst einna helst í því að í Danmörku er lagt mun meira upp úr því að leiðbeina gerðarpöla um réttindi hans í nauðungarsöluferlinu og um áhrif nauðungarsölunnar.

On the execution of forced sale in Iceland

Abstract

This thesis deals with the execution of forced sale in Iceland and in particular the actual process at four different district commissioners. The introduction of the present legislation, and also the act on forced sale No. 57/1949 and the execution of forced sale under that law are discussed.

The act on separation of judiciary and administrative power No. 92/1989 and the changes that followed are discussed, including the imposing of present legislation on forced sale No. 90/1991

The rules of new laws on forced sale are discussed, how they should be executed and how the rules are, in comparison to court orders. Finally there is a discussion of the procedures of forced sale in Denmark, according to Danish legislation, and it is compared to the execution of similar rules in Iceland.

The aim of this thesis is to observe whether there is a difference in the execution of forced sale between district commissioners in different parts of Iceland. Data was gathered from four different district commissioners in different parts of the country, in Akureyri, Hafnarfjörður, Ísafjörður and Reykjavík. The answers were compared in order to analyze whether and to what extent there is a difference between these district commissioners in executing the rules and then conclusions are drawn on how well the path marked by the legislation is followed at the different district commissioners.

The main findings are that the execution of the law and the procedures differs between these district commissioners. The difference is considerable and is e.g. expressed in the form of different guidance to the judgement debtor on the process of forced sale and it also differs how much the establishments go out of their way to reach the judgement debtor before a continued forced sale takes place.

When comparing the procedures on forced sale in Iceland to the legislation in Denmark it becomes obvious that there is a considerable difference between the legislation in these two countries. That difference mainly crystallizes in how Danish legislation put emphasis on informing the judgement debtor on his rights in the procedure, and on the effects of forced sale.

Efnisyfirlit

1. INNGANGUR	1
2. UNDAFARI NÚVERANDI LAGA UM NAUÐUNGARSÖLU NR. 90/1991	3
2.1 ALMENNT	3
2.2 LÖG UM NAUÐUNGARUPPBOÐ NR. 57/1949	4
2.3 FRAMKVÆMD NAUÐUNGARUPPBOÐS FRAM TIL 1. JÚLÍ 1992	8
2.3.1 - Ný skipan dómsvalds og umboðsvalds	8
2.3.2 - Nauðungaruppboð	9
2.3.3 - Lög um aðskilnað dómsvalds og umboðsvalds í héraði nr. 92/1989	12
3. LÖG UM NAUÐUNGARSÖLU NR. 90/1991	15
3.1 ALMENNT	15
3.2 ALMENNAR REGLUR UM NAUÐUNGARSÖLU	16
3.2.1 - I. kafli, almenn ákvæði	16
3.2.2 - II. kafli, heimildir til þess að krefjast nauðungarsölu	19
3.2.3 - III. kafli, beiðni um nauðungarsölu og frummeðferð hennar	22
3.3 FRAMKVÆMD NAUÐUNGARSÖLU	26
3.3.1 - IV. kafli, fyrstu aðgerðir við nauðungarsölu á fasteign	26
3.3.2 - V. kafli, nauðungarsala á uppboði	29
3.3.3 - VI. kafli, nauðungarsala á almennum markaði	36
3.4 MÁLSMEÐFERÐ FYRIR DÖMSTÓLUM	39
3.4.1 - Almenn	39
3.4.2 - XIII. kafli, úrlausn ágreinings um hvort nauðungarsala fari fram o.fl.	39
3.4.3 - XIV. kafli, úrlausn um gildi nauðungarsölu	42
3.5 HELSTU BREYTINGAR MEÐ LÖGUM UM NAUÐUNGARSÖLU NR. 90/1991	44
4. FRAMKVÆMD NAUÐUNGARSÖLU HJÁ FJÓRUM SÝSLUMÖNNUM	47
4.1 ALMENNT	47
4.2 SPURNINGAR OG SVÖR	48
Fjöldi framhaldssala hjá hverju embætti	48
Ágalli á nauðungarsölubeiðni	50
Tilkynning til gerðarþola um fyrstu fyrirtöku	51
Staða gerðarþola við fyrstu fyrirtöku	52
Mæting gerðarþola við fyrstu fyrirtöku	53
Leiðbeiningarskylda sýslumanns	54
Óskir um nauðungarsölu á almennum markaði	55
Tilkynning til gerðarþola um byrjun uppboðs	56
Staða gerðarþola við byrjun uppboðs	57
Mæting gerðarþola við byrjun uppboðs	58
Tilkynning til gerðarþola búi hann erlendis	58
Tilkynning til gerðarþola um framhaldssölu	59
Staða gerðarþola við upphaf framhaldssölu	60
Tryggingar fyrir boðum við framhaldssölu	60
Samþykkisfrestur við framhaldssölu	62
Greiðsla kaupverðs	62
Mæting gerðarþola á framhaldssölu	64
Réttur gerðarþola til að búa í eigninni eftir framhaldssölu	64
Fylgigögn með frumvarpi	65
Þörf á breytingum laga um nauðungarsölu	66
4.3 SAMANTEKT	66

5. DANMÖRK	68
5.1 FRAMKVÆMD NAUÐUNGARSÖLU Í DANMÖRKU SAMKVÆMT LÖGUM	68
5.2 SAMANBURÐUR Á REGLUNUM.....	72
6. LOKAORÐ	77
HEIMILDASKRÁ.....	80
RITHEIMILDIR.....	80
VEFSLÓÐIR.....	80
TÖLVUPÓSTAR.....	81
HANDBÆKUR.....	81
LAGASKRÁ.....	82
ÍSLENSK LÖG	82
UPPBOÐSSKILMÁLAR	82
DÖNSK LÖG.....	82
DÓMASKRÁ.....	83
ÍSLENSKIR DÓMAR	83
Héraðsdómar.....	83
Hæstaréttardómar.....	83
DANSKIR DÓMAR.....	83

1. Inngangur

Nauðungarsölur fasteigna hafa verið mikið í umræðunni síðustu misseri enda hafa alltof margir einstaklingar staðið frammi fyrir því að missa eignir sínar á nauðungarsölum. Því miður er mikið um að fólk sé að missa heimili sín og síðustu frestir sem stjórnvöld hafa gefið vegna nauðungarsölu eigna renna út 31. október nk. og hefur fjármálaráðherra gefið það út að ekki verði gefnir frekari frestir. Má því búast við holskeflu af nauðungarsölum um land allt frá og með haustinu 2010. Því er talið nauðsynlegt að fjalla um framkvæmd nauðungarsölu eins og hún raunverulega er, það er að segja fjalla ekki einungis um lagaákvæðin sem slík heldur skoða hvort eigendur fasteigna um allt land sitji við sama borð hvað framkvæmd nauðungarsölu varðar. Ákveðið var að afmarka ritgerðina við framkvæmd nauðungarsölu á fasteignum en talið er að það sé viðkvæmasti flokkur laganna, enda í flestum tilvikum um heimili fólks að ræða.

Í þessari ritgerð verður einkum leitað svara við tveimur álitæfnum. Í fyrsta lagi hvort framkvæmd í reynd er eins á milli sýslumannsembætta á landinu og í öðru lagi hvort lagasetningu á Íslandi varðandi framkvæmd nauðungarsölu svipi til slíkrar lagasetningar í Danmörku.

Í öðrum kafla ritgerðarinnar er fjallað um undanfara núverandi laga um nauðungarsölu nr. 90/1991, þ.e. lög um nauðungaruppboð nr. 57/1949 og hvernig framkvæmdinni var háttáð samkvæmt þeim lögum. Þá verður farið yfir mikilvægan kafla í sögu ríkisvaldsins þegar lög um aðskilnað dómsvalds og umboðsvalds í héraði nr. 92/1989 voru sett og helstu breytingarnar sem urðu á framkvæmd nauðungarsölu með þeim lögum.

Í þriðja kafla ritgerðarinnar er farið ítarlega yfir núverandi lög um nauðungarsölu, hvernig framkvæmd nauðungarsölu á fasteignum skuli háttáð og dómaframkvæmd samkvæmt þeim. Farið er yfir I. - VI. kafla laganna þar sem meðal annars eru skoðuð almenn ákvæði, heimildir til þess að krefjast nauðungarsölu, frummeðferð nauðungarsölu og ferli nauðungarsölnnar. Er svo fjallað um XIII. og XIV. kafla laganna um málsmeðferð fyrir dómstólum. Síðast er fjallað um þær breytingar sem urðu með setningu laga um nauðungarsölu nr. 90/1991.

Í fjórða kaflanum er farið yfir svör fjögurra sýslumannsembætta við spurningum sem lagðar voru fyrir embættin þegar ritgerðin var í undirbúningi. Svörin eru borin saman og skoðað hvort framkvæmdin sé eins hjá þessum fjórum sýslumannsembættum. Ályktað er út frá því hvort framkvæmdin sé í samræmi við lög og hvað megi betur fara í framkvæmdinni.

Í fimmta kaflanum er fjallað um framkvæmd nauðungarsölu í Danmörku samkvæmt dönsku réttarfarslögnum. Sú framkvæmd er borin saman við framkvæmdina héraendis og ályktað út frá því hvað er sambærilegt, hvað ólíkt og lagðar eru fram tillögur sem gætu bætt framkvæmdina héraendis miðað við reglurnar í Danmörku.

Í sjötta kaflanum eru svo helstu niðurstöður dregnar saman og leitast við að svara spurningunum hér að ofan.

Fyrri hluta ritgerðarinnar er ætlað að vera til fróðleiks, en þar er framkvæmd nauðungarsölu sett í sögulegt samhengi. Síðan er fjallað um núgildandi lög ásamt dómaframkvæmd og hvernig framkvæmdin á að vera samkvæmt lögnum.

Seinni hluti ritgerðarinnar er megininntak hennar, þar er fjallað um framkvæmdina eins og hún er í raun og veru. Farið er yfir svör frá sýslumannsembættunum fjórum og þau borin saman og ályktað út frá því hvort misræmi sé í framkvæmdinni. Einnig er framkvæmd nauðungarsölu á Íslandi borin saman við ákvæði dönsku réttarfarslaganna um nauðungarsölu í Danmörku og ályktað út frá þeirri umfjöllun hvort og þá hvernig mætti bæta íslensk lög í samanburði við þau dönsku.

2. Undanfari núverandi laga um nauðungarsölu nr. 90/1991

2.1 Almennt

Eftir því sem heimildir komast næst var ekki mikið um uppboð hér á landi fyrr en eftir 1780. Þau virðast þó hafa tíðkast mun fyrr í Danmörku og Noregi. Uppboð voru orðin nokkuð algeng hér á landi upp úr 1800 og það að danskri fyrirmynd. Á Ísland er uppboð eigna því söluaðferð sem tíðkast hefur í héraendis frá því á 18. öld og var orðin þekkt söluaðferð á fyrstu árum 19. aldar.¹

Allt frá því á 18. öld var litið á athafnir uppboðshaldara sem dómsathafnir.² Í upphafi var ekki um að ræða uppboð eigna til fullnustu krafna heldur fól fullnustugerðin það í sér að kröfuhafinn fékk útlagt hluta af fé skuldarans sem vottar töldu að nægði upp í skuldina til kröfuhafans. Smám saman varð það reglan að fjárnumin verðmæti voru seld á opinberu uppboði. Þetta var gert með bæði hagsmuni skuldarans og kröfuhafans í huga, til þess að sem hæst verð fengist fyrir hið fjárnumda verðmæti.³

Uppboð greindust í tvennt, annars vegar einkauppboð sem fóru eftir lögum um samnings- og kröfuréttindi og hins vegar opinber uppboð. Opinber uppboð voru uppboð sem dómara og aðrir opinberir uppboðshaldarar önnuðust en þar var oftast um dómsathöfn að ræða. Opinber uppboð greindust svo í tvennt, þ.e. nauðungaruppboð og frjáls uppboð.⁴

Áður fyrr voru tvær tegundir uppboða, annars vegar vera frjáls uppboð þar sem söluaðferðin var í þágu eigandans og fór sú sala oftast fram eftir lögum um kaup og sölu. Hins vegar nauðungaruppboð sem fram fóru að kröfu lánadrottna og á þeim uppboðum þurfti að gæta hagsmuna margra aðila, s.s. lánadrottna og annarra réttihafa við uppboðið. Því var talið mikilvægt að setja lög um nauðungaruppboðin en ekki talin þörf á að setja lög varðandi frjálsu uppboðin, þau voru því ekki tekin inn í ný lög um nauðungaruppboð.⁵

Áður en lög um nauðungaruppboð nr. 57/1949 (hér eftir uppl.) voru sett, var öll löggjöf varðandi þetta efni í molum. Ákvæði um nauðungaruppboð voru á víð og dreif

¹ *Alþingistíðindi*, A-deild, 1948-1949, bls. 455.

² Sama heimild, bls. 455.

³ Theodór B. Líndal prófessor, „Um uppboð“. *Tímarit lögfræðinga* 1962 (2), bls. 67.

⁴ Sama heimild, bls. 66.

⁵ *Alþingistíðindi*, A-deild, 1948-1949, bls. 455.

í lögum, ekki var búið að þýða öll ákvæðin yfir á íslensku og einnig var talið að þau ákvæði sem farið var eftir, væru að hluta til orðin úrelt og ónothæf. Lögjafanum fannst vera mikil þörf á að setja heildarlöggjöf um nauðungaruppboð.

2.2 Lög um nauðungaruppboð nr. 57/1949

Uppboð sem talin voru nauðungaruppboð fóru fram samkvæmt heimild í 1. gr. uppl. Í þeirri grein eru taldar upp heimildir til þess að uppboð gæti farið fram. Ekki voru allir sammála um það hvort sú upptalning hafi verið tæmandi eða ekki. Theodór B. Líndal skrifaði að sú upptalning hafi virst vera tæmandi,⁶ en Stefán Már Stefánsson taldi að upptalning væri ekki tæmandi og vísaði þar m.a. til uppboðs vegna slita á sameign, sem Hæstiréttur taldi að heyrði undir lög um nauðungaruppboð.⁷ Þá má geta þess að ekki var heldur sérstaklega getið um það í frumvarpi með lögnum að upptalningin í 1. gr. laganna væri tæmandi.⁸ Samkvæmt 1. mgr. 2. gr. uppl. voru það sýslumenn, bæjarfógetar og borgarfógeti sem héldu uppboð. Þegar fasteignir voru boðnar upp var uppboðið haldið á fasteigninni sjálfri, sbr. 1. mgr. 23. gr. uppl. Enda þótti líklegra að hærra verð fengist fyrir fasteignina ef bjóðendur sæju hvað þeir væru að bjóða í.⁹ Aðilar uppboðs voru skv. 8. gr. uppl., uppboðsbeiðandi, uppboðspolandi, veðhafar og aðrir þeir sem töldu sig eiga réttindi í söluverðmætum. Talið er að uppboðið hafi verið bindandi fyrir þá sem um ræðir í 8. gr. uppl. Ekki stóð í lögnum hver uppboðspoli væri nákvæmlega og var það heldur ekki útskýrt í frumvarpi með lögnum en talið ljóst að fyrst og fremst hafi verið átt við þann sem greiðslu er krafist af, þ.e. skuldunautinn.¹⁰

Beiðni um uppboð átti að vera skrifleg skv. 1. mgr. 6. gr. uppl. og í þeirri grein kom einnig fram það sem geta þurfti um í beiðninni. Skilyrðin voru lík skilyrðum um hvernig útbúa átti beiðni um aðför nema að beiðni um uppboð átti alltaf að vera skrifleg.¹¹ Uppboðshaldari gat einnig farið fram á það samkvæmt greininni að uppboðsbeiðandi leggði fram veðbókavottorð til að sanna eignarrétt sinn í eigninni.¹² Uppboðshaldari var skyldugur skv. 3. mgr. 6. gr. uppl. að tilkynna uppboðspolanda

⁶ Theodór B. Líndal prófessor, „Um uppboð“, bls. 66-67.

⁷ Stefán Már Stefánsson, *Nauðungaruppboð*, Reykjavík 1978, bls. 12-13.

⁸ Alþingistíðindi, A-deild, 1948-1949, bls. 456.

⁹ Theodór B. Líndal prófessor, „Um uppboð“, bls. 71.

¹⁰ Sama heimild, bls. 81.

¹¹ Stefán Már Stefánsson, *Nauðungaruppboð*, bls. 31.

¹² Theodór B. Líndal prófessor, „Um uppboð“, bls. 82-83.

að beiðni um uppboð væri fram komin með þeim hætti er „hlýða þótti“. Engar frekari útskýringar á þýðingu þessa ákvæðis voru í frumvarpi með lögnum, er þó talið að þessi tilkynning yrði að vera sannanleg því annars hefði verið hægt að ómerkja uppboðið í æðri dómi.¹³

Þegar uppboðshaldara hafði borist beiðni gekk hann úr skugga um að öllum uppboðsskilyrðum væri fullnægt og ef uppboðsheimildin var fullnægjandi gerði hann frumvarp að uppboðsskilmálum, sbr. 2. mgr. 13. gr. uppl. Þegar uppboðshaldari hafði lokið við að gera frumvarp að uppboðsskilmálum átti hann að auglýsa uppboðið skv. 22. gr. laganna. Strangar reglur voru í ákvæðinu um hvernig og hvar skyldi auglýsa uppboðið, m.a. átti að auglýsa þrisvar í Lögbirtingablaðinu, sbr. 2. mgr. greinarinnar, og festa auglýsinguna upp á skrifstofu uppboðshaldara fyrir alla til að sjá. Þessar reglur voru settar svo að nauðungaruppboð færi ekki fram einhverjum að óvörum, sem hagsmuna hafði að gæta. Einnig varð að gæta þess að auglýsa nauðungaruppboð því það var opinbert og því skylda að auglýsa svo allir sem höfðu hug á að bjóða í eignina gætu mætt.¹⁴ Uppboðshaldari átti að senda uppboðspola uppboðsauglýsingu með ábyrgðarbréfi eða tilkynna honum um uppboðið með öðrum tryggilegum hætti, eigi síðar en 14 dögum áður en uppboð yrði haldið¹⁵, sbr. 22. gr. uppl.

Ef tveir eða fleiri kröfðust uppboðs á sömu eign áður en auglýsing um uppboð hafði verið birt þá var sá talinn uppboðsbeiðandi sem átti réttindi er gekk frammar hinum uppboðsbeiðandanum, en ef þeir stóðu jafnfætis töldust þeir allir uppboðsbeiðendur, skv. 2. mgr. 14. gr. uppl. Frekari uppboðsskilmála var að finna í 15. – 18. gr. uppl.

Áður en uppboðið fór fram á uppboðsstað tók uppboðshaldari til úrslausnar þær athugasemdir sem honum hafði borist sbr. 22. gr. laganna, nema það hefði áður verið gert. Hann breytti svo frumvarpi sínu í samræmi við athugasemdir ef því var ekki andmælt en ef því var andmælt þá reyndi hann að jafna þann ágreining og ef það gekk ekki kvað uppboðshaldari upp úrskurð og breytti síðan frumvarpi samkvæmt úrskurði, sbr. 1. mgr. 25. gr. uppl. Það þótti ekki nauðsynlegt að gengið yrði til fullnaðar frá uppboðsskilmálum fyrr en á uppboðsdegi þar sem fjöldi uppboða

¹³ Theodór B. Líndal prófessor, „Um uppboð“, bls. 83.

¹⁴ *Alþingistíðindi*, A-deild, 1948-1949, bls. 458.

¹⁵ Björn Þ. Guðmundsson, *Lögbókin þín*, Reykjavík 1989, bls. 302.

sem búið var að auglýsa voru afturkölluð. Frumvarp að uppboðsskilmálum átti þó að liggja frammi á skrifstofu uppboðshaldara þegar uppboðið hafði verið auglýst. Ekki var talin ástæða til að taka til greina athugasemdir sem komu fyrst fram á uppboðsstað nema þær lytu að efni sem uppboðshaldari átti sjálfur að aðgæta skv. 15. gr. uppl.¹⁶

Áður en uppboð hófst átti uppboðshaldari að lesa upp uppboðsskilmálana skv. 26. gr. uppl. og bjóða svo eignina upp eins og honum þótti rétt. Í uppboðsskilmálum var yfirleitt að finna skilmála sem kváðu t.d. á um það að eignin skyldi seld í því ástandi sem hún var í, hversu lengi uppboðsbjóðendur væru bundnir við boð sitt, hvernig greiða ætti uppboðsverð og fleira.¹⁷

Engar sérstakar reglur voru til um það hvernig uppboðið átti að fara fram en uppboðshaldari varð að vera skýr í tali svo ekki gætti neins misskilnings við uppboðið. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. uppl. þá átti þegar uppboð hófst að rita öll boð í uppboðsbók þegar þau voru gerð en því var þó ekki fylgt í framkvæmd, heldur var látið nægja að bóka einungis síðustu boðin sem komu fram.¹⁸ Í sömu grein segir að þrisvar skyldi skora á menn að bjóða hærra og ef ekki kæmi hærra boð þá lyki sölutilraunum. Ef ekkert boð fékkst eða það var svo lágt að uppboðsbeiðandi fékk ekkert upp í kröfu sína var uppboðið talið árangurslaust og uppboðshaldari sleit þá þinginu.¹⁹ Í tveimur tilvikum gat niðurstaðan þó verið önnur, annars vegar gat sá sem kröfu átti og var talin upp í 1. mgr. 21. gr. uppl., krafist þess að eignin væri slegin hæstbjóðanda sbr. 2. mgr. 28. gr. sömu laga og hins vegar gátu þeir aðilar sem taldir voru upp í 1. mgr. 29. gr. krafist nýs uppboðs ef þeir settu nægilega tryggingu fyrir greiðslu kostnaðar af nýju uppboði. Seinna uppboðið fór fram með sama hætti og hið fyrra. Þeir sem buðu í eignina á fyrra uppboði voru bundnir við boð sitt í sex vikur skv. 4. mgr. 29. gr. uppl. Ef ekki kom hærra boð á seinna uppboðinu var hæstbjóðandi á fyrra uppboðinu bundin af sínu boði og var þá eins og seinna uppboðið hefði ekki verið haldið.²⁰

¹⁶ *Alþingistíðindi*, A-deild, 1948-1949, bls. 459.

¹⁷ Björn Þ. Guðmundsson, *Lögbókin þín*, bls. 480.

¹⁸ Theodór B. Líndal prófessor, „Um uppboð“, bls. 94-95.

¹⁹ Sama heimild, bls. 95.

²⁰ *Alþingistíðindi*, A-deild, 1948-1949, bls. 459.

Taka verður fram að ekki mátti halda fleiri en tvö uppboð fyrir hverja eign nema allir þeir sem taldir voru upp í 1. mgr. 21. gr. uppl., væru því samþykkir, sbr. 2. mgr. 29. gr. sömu laga. Fyrir setningu þessara laga var reglan sú að nauðungaruppboð á fasteignum áttu að vera þrjú en frá því var horfið og ákveðið að almenna reglan yrði að það skyldi halda eitt uppboð nema farið væri fram á annað samkvæmt lögnum.²¹ Þó var ein undanþága frá því að fylgja þyrfti reglum 28. og 29. gr. uppl. til þess að halda nýtt uppboð. Ef kaupandi fullnægði ekki uppboðsskilmálum þá gat uppboðshaldari og allir þeir sem taldir voru upp í 1. mgr. 21. gr. uppl. farið fram á að eignin yrði boðin upp að nýju og á kostnað og áhættu kaupandans.²²

Uppboði gat því lokið á fimm vegu. Í fyrsta lagi var hægt að skjóta því til æðri dóms og fella úr gildi, í öðru lagi gat uppboðsbeiðandi afturkallað beiðni sína og ef enginn sem átti rétt á uppboði krafðist að því yrði áfram haldið var uppboðinu lokið. Í þriðja lagi að ekki fengist nógu hátt boð til þess að einhver þeirra sem talin var upp í 1. mgr. 21. gr. uppl. fengi upp í kröfu sína.²³ Í fjórða lagi að boð næði ekki samþykki og í fimmta lagi að uppboð leiddi til eigendaskipta.

Þegar eign hafði verið slegin kaupanda eða krafa um útlagningu skv. 32. gr. uppl. hafði komið fram átti uppboðshaldari að semja frumvarp að úthlutunargerð uppboðsandvirðis. Uppboðshaldara var svo skylt að innheimta uppboðsandvirði nema allir aðilar sammæltust um annað, skv. 1. mgr. 11. gr. uppl. Aðilar gátu þannig sammælst um það að ráða sérstakan innheimtumann sem sæi um að innheimta uppboðsandvirði í stað uppboðshaldara.²⁴ Uppboðshaldari kvað síðan þá sem áttu að fá hlut af uppboðsandvirði á sinn fund, sbr. 1. mgr. 34. gr. uppl. Það voru þó engar reglur í lögum eða frumvarpi með lögnum hvernig skyldi boða á þennan fund. Talið er að lögjafna hafi þurft við 3. mgr. 22. gr. uppl. því þarna var þó minna í húfi heldur en þegar uppboð var haldið. Það er þó ljóst að fundarboðun þurfti að vera sannanleg og koma átti fram staður og stund fundarins.²⁵ Ef engar kröfur komu fram um breytingu á frumvarpi þá greiddi uppboðshaldari hverjum og einum það sem honum bar, skv. 2. mgr. sömu greinar.

²¹ Theodór B. Líndal prófessor, „Um uppboð“, bls. 97-98.

²² Sama heimild, bls. 98.

²³ Ef boð hæstbjóðanda var ekki nógu hátt til þess að eitthvað greiddist upp í kröfu veðhafa eða aðfarahafa, sem áttu gjaldfallna kröfu á hendur skuldara og höfðu farið fram á eignin yrði seld á uppboði, taldist uppboðið niður fallið.

²⁴ Theodór B. Líndal prófessor, „Um uppboð“, bls. 105-106.

²⁵ Sama heimild, 102-103.

Þegar uppboðskaupandi hafði sannað, t.d. með kvittunum frá veðhöfum, að hann hafi uppfyllt uppboðsskilmála þá var uppboðsafsal gefið út. Þegar afsalið hafði verið gefið út til kaupanda af uppboðshaldara fól það í sér að eignarréttur kaupandans var orðinn skilorðslaus.²⁶ Þar sem nauðungaruppboð var dómsathöfn þurftu aðilar máls sbr. 8. gr. uppl., að fara málskotsleiðina ef þeir vildu fá gerðum uppboðshaldara haggð.²⁷

2.3 Framkvæmd nauðungaruppboðs fram til 1. júlí 1992

2.3.1 - Ný skipan dómsvalds og umboðsvalds

Aðskilnaður dómsstarfa og stjórnarsýslustarfa tíðkaðist hérlandis allt fram á einveldistíma Danakonungs en þá var þessi aðgreining framkvæmdavalds og dómsvalds afnumin.²⁸ Eftir að einveldið leið undir lok í Danmörku var vilji til þess að aðgreina dómsvald og umboðsstjórn á ný. Lög um slíkt tóku gildi 1. október árið 1919 í Danmörku, árið 1894 voru sett slík lög í Noregi og þau tóku gildi í áföngum næstu ár á eftir. Þegar hér var komið lífi þessi danska dómstólaskipan þó ennþá á Íslandi.²⁹

Umræður voru uppi um aðskilnað hér á landi en þingmenn töldu of snemmt að leggja það fyrir þingið það sem það væri ekki skýr þörf á slíkum breytingum og Íslendingar hefðu ekki óskað eftir slíkum aðskilnaði. Þessar umræður dúkkuðu upp öðru hvoru fram eftir öldinni en urðu þó ekki að alvöru málefni fyrr en ríkisstjórn Þorsteins Pálssonar tók við, hún var við völd frá 8. júlí árið 1987 til 28. september árið 1988. Þá var skipuð nefnd sem vann að tillögugerð um lög um aðskilnað dómsvalds og umboðsvalds í héraði. Í framhaldi af því var frumvarp til laga um aðskilnað dómsvalds og umboðsvalds í héraði flutt á Alþingi í mars árið 1988. Urðu um frumvarpið nokkrar umræður á Alþingi og einnig utan þess. Frumvarpið varð þó ekki að lögum á þessu þingi. Vorið 1988 var það aftur rætt að leggja frumvarpið fyrir þingið en tveir þáverandi þingmenn voru því ekki sammála og vildu ekki rasa um ráð fram í þessum efnun. Haustið 1988 tók ríkisstjórn Steingríms Hermannssonar við og

²⁶ Björn Þ. Guðmundsson, *Lögbókin þín*, bls. 479.

²⁷ Theodór B. Líndal prófessor, „Um uppboð“, bls. 104.

²⁸ Björn Friðfinnsson, „Aðskilnaður dómsvalds og umboðsvalds í héraði“, *Útljótur*, 1989 (2), bls. 164.

²⁹ Sama heimild, bls. 165.

lýsti hann því yfir að sett yrðu lög um aðskilnað dómsvalds og framkvæmdavalds.³⁰ Frumvarpið varð svo að lögum nr. 92/1989 um aðskilnað dómsvalds og umboðsvalds í héraði (hér eftir adu.). Með þessum lögum voru gerðar mikilar breytingar á íslensku dómstólakerfi og réttarfari og höfðu lögin mikil áhrif á stjórnarsýslu ríkisins þegar á leið.³¹ Orðið umboðsvald var af sumum talið úrelt orð sem vísaði til valds einvaldskonunganna. Í frumvarpi með lögum um aðskilnað dómsvalds og umboðsvalds í héraði var þó tekið fram að þar væri orðið umboðsvald notað um staðbundna stjórnarsýslu framkvæmdarvalds ríkisins. Sú stjórnarsýsla hafði verið í höndum sýslumanna annað hvort samkvæmt lögum eða venju og því var þetta orð notað.³²

Þrátt fyrir að það tæki svona langan tíma að koma á lögum um aðskilnað dómsvalds og umboðsvalds í héraði þá var fram eftir allri 20. öldinni unnið að aðgreiningu dóms- og stjórnarsýslustarfa í Reykjavík. Bæjarfógetaembættinu var skipt upp í bæjarfógetaembætti og tollstjóraembætti með lögum nr. 26/1917. Bæjarfógetaembættinu var svo skipt í lögreglustjóraembætti og lögmannsembætti með lögum nr. 67/1928. Með lögum nr. 67/1939 var lögmannsembættinu skipt í lögmannsembætti og sakadómaraembætti. Borgarfógetaembættið var svo stofnað með lögum nr. 65/1943 og lögmannsheitið lagt niður. Þarna voru lögreglustjórn og tollstjórn sem eru umboðsstörf aðskilin frá dómstólum. Þetta átti þó bara við í Reykjavík en annars staðar á Íslandi gegndu sýslumenn og bæjarfógetar enn hlutverki lögreglustjóra og innheimtumanns ríkissjóðs ásamt því að vera dómaraar.³³

2.3.2 - Nauðungaruppboð

Nauðungaruppboðið var síðasti liður í lögsókn til þess að fá kröfu endurgreidda og með uppboðinu var skuldarinn því knúinn til þess að greiða skuldir sínar. Ef hann gat ekki greitt kröfurnar fór nauðungaruppboðið fram.³⁴

Nauðungaruppboð eru hluti af fullnustugerðum eins og aðfarargerðir og gjaldþrotaskipti. Nauðungaruppboð eru þó ólík gjaldþrotaskiptum. Þar voru allar skuldir og eigur þrotamanns teknar til meðferðar við skiptin og almenn skuldaskil

³⁰ Björn Friðfinnsson, „Aðskilnaður dómsvalds og umboðsvalds í héraði“, bls. 163.

³¹ Sama heimild, bls. 163.

³² *Alþingistíðindi*, A-deild, 1988-1989, bls. 1126.

³³ Björn Friðfinnsson, „Aðskilnaður dómsvalds og umboðsvalds í héraði“, bls. 166.

³⁴ Sama heimild, bls. 16.

gerð. Nauðungaruppboð varðar hins vegar einungis þá eign sem boðin er upp hverju sinni og einungis þeir sem eiga veð í eigninni geta fengið fullnustu sinna krafna. Samt sem áður voru réttargerðir gjaldprotaskipta og nauðungaruppboðs líkar þar sem við nauðungaruppboð var ekki einungis verið að fullnusta rétt uppboðbeiðanda heldur allra sem réttindi áttu í eigninni.³⁵

Algengast var að héraðsdómarar stýrðu nauðungaruppboðum þar sem þeir voru sýslumenn og bæjarfógetar í sínu umdæmi, þó var það borgarfógeti sem fór með uppboðsmál í Reykjavík. Athafnir þeirra við nauðungaruppboðin voru því dómsathafnir eins og kom fram hér að framan.³⁶ Þó að hreppstjóri hefði haft ákveðna heimild til þess að halda uppboð skv. 3. uppl. þá var ekki talið að uppboðshald hreppstjóra væri dómsathöfn, þar sem hvorki hreppstjóri né annar gæti farið með dómsvald nema slíkt væri ákveðið með lögum. Hreppstjóri hafði heldur ekki heimild til þess að úrskurða um ágreiningsefni því samkvæmt 2. mgr. 38. gr. uppl. bar að bera slíkan ágreining undir uppboðshaldarann.³⁷

Eftir að uppboðshaldari hafði gengið úr skugga um að sá sem boðið hafði í eignina hefði uppfyllt alla uppboðsskilmála þá gerði hann skilagrein um kostnaðinn af uppboðinu og samdi frumvarp að úthlutunargerð uppboðsandvirðisins, sbr. 1. mgr. 34. gr. uppl. Úthlutun uppboðsandvirðis er ekki nefnd í uppboðsskilmálum. Eins og áður sagði bar uppboðshaldara að boða aðila, sem áttu að fá úthlutað af uppboðsandvirði, á sinn fund og gefa þeim kost á að gera athugasemdir við frumvarpið hafi þeir ástæðu til, skv. sömu málsgrein.³⁸ En í framkvæmd var þetta þó ekki alltaf svona. Úthlutun fór oft fram þegar uppboðsmálið var tekið fyrir, án þess að aðilum væri gefin kostur á að gera athugasemdir við frumvarpið og þeim var jafnvel ekki gefinn kostur á að mæta þegar málið var tekið fyrir. Þá fengu aðilarnir bara að vita um niðurstöður úthlutunargerðar. Formleg úthlutun fór alls ekki alltaf fram, sérstaklega í Reykjavík, þar var uppboðskaupandinn var oft látinn sjá um að gera upp við veðhafana án þess að uppboðshaldari skipti sér að því.³⁹

³⁵ Stefán Már Stefánsson, *Nauðungaruppboð*, bls. 13-14.

³⁶ Sama heimild, bls. 18.

³⁷ Sama heimild, bls. 20.

³⁸ Sama heimild, bls. 100-101.

³⁹ Sama heimild, bls. 101-102.

Þegar nauðungaruppboð hafði farið fram, samkvæmt ákvæðum II. kafla um uppboð á fasteignum og skipum í uppl., gaf uppboðshaldari út afsal skv. 33. gr. uppl. Gildi afsalsins hafði svipað gildi og önnur afsöl, þ.e. að uppboðsskilmálum var fullnægt. Uppboðsafsalið veitti afsalshafa fullan rétt til að ráðstafa eigninni sem hann keypti á uppboðinu eins og honum sýndist best.⁴⁰ Útgáfa afsalsins var dómsathöfn og því einungis hægt að reyna að hnekkja útgáfunni með málskoti til Hæstaréttar.⁴¹

Áhrif nauðungaruppboðs voru þau að kröfuhafar fengu greitt upp í kröfur sínar eins og kaupverðið náði til en ef ekkert fékkst upp í einhverjar kröfur þá héldust réttindin inni, þau féllu ekki niður.⁴² Nauðungaruppboðið gerir það að verkum að eignaréttur á hinni seldu eign fluttist frá uppboðspola til uppboðskaupanda. Þessi eignaréttur uppboðskaupanda var þó þeim skilyrðum háð að uppboðsskilmálum væri fullnægt.⁴³ Athafnir uppboðshaldara voru dómsathafnir sem þýddi að stjórnvöld gátu ekki sagt uppboðshaldara fyrir verkum og ákvörðunum hans varð einungis breytt með málskoti til Hæstaréttar, nema þó að því leyti að uppboðshaldari gat sjálfur breytt ákvörðun sinni.⁴⁴

Ýmsir aðilar gátu orðið fyrir tjóni er uppboð var haldið, þar má helst nefna uppboðspola sjálfan og einnig þriðja mann. Ef bótaskylda var fyrir hendi var bara bætt fjárhagslegt tjón tjónpola en tjónpóli varð þá líka að sanna tjón sitt með venjulegum hætti þar sem ekki voru löglíkur fyrir tjóni. Annars vegar var hægt að beina bótakröfu sinni að uppboðshaldara og ríkinu, þá fór eftir almennum reglum um ábyrgð dómara og ábyrgð ríkisins á verkum starfsmanna. Hins vegar var hægt að beina bótakröfu að uppboðsbeiðandanum. Hann bar þá fyrst og fremst ábyrgð á eigin athöfnum en stundum bar hann ábyrgð á athöfnum uppboðshaldara, þar kom því almenna skaðabótareglan til greina. Dæmi um það að uppboðsbeiðandi gæti orðið bótaskyldur var ef hann hafnaði lögmætu greiðslutilboði, ef hann hefði ekki tekið tillit til þess að krafan hans væri fallin niður eða ef hann hefði af ásetningi eða gáleysi látið selja meira en nauðsynlegt var.⁴⁵

⁴⁰ Stefán Már Stefánsson, *Nauðungaruppboð*, bls. 98.

⁴¹ Sama heimild, bls. 99.

⁴² Sama heimild, bls. 111.

⁴³ Sama heimild, bls. 112-113.

⁴⁴ Sama heimild, bls. 114.

⁴⁵ Sama heimild, bls. 127.

Á 8. tug síðustu aldar hafði orðið mikil framför í sölutækni á flestum sviðum sölumenskunnar en sú þróun hafði ekki náð til nauðungaruppboða. Þar var allt við sama heygarðshornið þrátt fyrir breytta þjóðfélagsgerð og breytt viðhorf almennt. Þannig hafði smám saman aukist sá munur sem varð á verði sem fékkst á nauðungaruppboði annars og vegar og á sambærilegum hlut á frjálsum markaði hins vegar. Þetta varð því miður til þess að eigendur og aðrir rétthafar gátu orðið fyrir miklu tjóni þegar eign var seld á nauðungaruppboði. Bein afleiðing var sú að nauðungaruppboð voru þá haldin mjög sjaldan og þá aðallega á lausafjármunum. Þetta vandamál var ekki einungis vandamál hérlendis heldur höfðu nágrannalöndin verið í svipuðum vandamálum, en þar var þessu mætt með ýmsum lagaúrbótum.⁴⁶ Stefán Már Stefánsson lagði til alls konar úrbætur í bókinni sinni *Nauðungaruppboð* frá 1978. Þar má helst nefna að lögfesta heimild til þess að uppboðshaldari geti látið nauðungarsölu fara fram á almennum markaði eða jafnvel heimila eiganda eignarinnar að selja hana sjálfur á frjálsum markaði. Hann taldi líka að auglýsa þyrfti eignirnar betur og þá þannig að sá sem skoðaði auglýsinguna vissi hvers konar eign væri verið að bjóða upp, hvað mikið hvíldi á henni, hvernig þyrfti að greiða af henni o.s.frv. Stefáni fannst einnig mjög mikilvægt að hætt yrði að veita fresti í uppboðsmálum eftir að uppboðssala hafði verið ákveðin. Hann lagði þá fram hugmynd um að skoða hvort ekki væri hægt að fækka uppboðum með því að veita rýmri heimildir til fjárnáms í launum manna, t.d. í framtíðarlaunum þeirra. Hann taldi að slíkt fjárnám væri skuldara léttbærara en nauðungaruppboð. Stefán vildi skoða það hvort ekki þyrfti að bæta úr löggjöfinni um nauðungaruppboð.⁴⁷ Í dag er ekki talið að það sé gerðarpóla léttbærara að fjárnám sé tekið í peningaeign hans hvað þá í framtíðarlaunum. Slíkt kemur í veg fyrir að gerðarþoli geti séð fjölskyldunni sinni farborða og er þá talið betra, af tvennu illu, að gerðarþoli missi húsnæði sitt.

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

Lögin um aðskilnað dómsvalds og umboðsvalds í héraði mörkuðu ákveðna meginstefnu sem þyrfti svo að útfæra nánar með breytingum á öðrum lögum,⁴⁸ þar má t.d. nefna að þörf var á nýrri löggjöf um nauðungarsölu og um meðferð einkamála. Hér á eftir verður fjallað um lög um aðskilnað dómsvalds og umboðsvalds

⁴⁶ Stefán Már Stefánsson, *Nauðungaruppboð*, bls. 129.

⁴⁷ Sama heimild, bls. 130-131.

⁴⁸ Björn Friðfinnsson, „Aðskilnaður dómsvalds og umboðsvalds í héraði“, bls. 173.

í héraði eins og þau voru upprunalega þegar þau tóku gildi 1. júlí árið 1992. Árið 1998 voru sett ný lög um dómstóla og var þessum lögum þá skipt upp í lög nr. 92/1989 sem heita í dag lög um framkvæmdavald ríkisins og lög nr. 15/1998 um dómstóla, ásamt því að fleiri ákvæði hafa runnið inn í önnur lög með tímanum.

Með lögum um aðskilnað dómsvalds og umboðsvalds í héraði var greint á milli hverjir færi með dómstörf í héraði og hverjir færu með umboðsvald í héraði. Samkvæmt 1. gr. adu., áttu héraðsdómstólar að fara með dómstörf hver í sínu umdæmi bæði í einkamálum og opinberum málum. Í 2. gr. adu. var héraðsdómstólum skipt í 8 dómstóla og voru lögsagnarumdæmin einnig ákveðin í þeirri grein. Samkvæmt 1. mgr. 5. gr. adu. skipaði Forseti Íslands héraðsdómara og þeir þurftu að uppfylla hæfiskilyrðin sem talin voru upp í sömu málsgrein.

Sýslumenn, hver í sínu umdæmi, áttu svo að fara með stjórnarsýslu ríkisins eftir því sem lög og reglugerðir mæltu fyrir um, þeir áttu m.a. að fara með lögreglustjórn, tollstjórn og innheimtu opinberra gjalda sbr. 10. gr. adu. Landið allt átti að verða 26 stjórnarsýsluumdæmi skv. 11. gr. laganna. Lagt var til í frumvarpi með lögnum að þessi umdæmi yrðu nánar ákveðin með reglugerð. Það mátti þó hvorki fjölga stjórnarsýsluumdæmum né fækka nema með lögum.⁴⁹ Þessi lög mörkuðu algjörlega nýtt upphaf og eins og sést í 20. gr. adu. féllu mörg lög og lagaákvæði úr gildi við gildistöku þessara laga.

Ein helsta kveikjan að setningu laga um aðskilnað dómsvalds og umboðsvalds í héraði var mál manns sem búsettur var á Akureyri. Hann hafði verið dæmdur fyrir brot á umferðalögum, bæði í undirrétti og í Hæstarétti. Meint brot hans var tekið fyrir og dæmt af fulltrúa bæjarfógetans á Akureyri en bæjarfógetinn var samkvæmt lögum einnig yfirmaður lögreglunnar. Maðurinn kærði málið til Mannréttindanefndar Evrópu á þeirri forsendu að mál hans hefði ekki hlotið meðferð í undirrétti fyrir óháðum dómara. Mannréttindanefndin komst að þeirri niðurstöðu að ástæða þætti til að taka málið til efnismeðferðar og þýddi það að nefndin taldi líkur á að brotið hefði verið gegn Mannréttinasáttmála Evrópu. Þar með var réttarfar Íslendinga í opinberum málum komið undir smásjá Evrópuráðsins og það var talið leiða til þess að Íslendingar þyrftu að gera umbætur á dómstólakerfi sínu og réttarhari.⁵⁰ Þess má þó

⁴⁹ *Alþingistíðindi*, A-deild, 1988-1989, bls. 1134.

⁵⁰ Sama heimild, bls. 1117.

geta að málið var ekki tekið til meðferðar hjá Mannréttindadómstóli þar sem íslenska ríkið óskaði eftir því að það yrði fellt niður. Íslenska ríkið hafði gert sátt við kærandann, einnig taldi dómstóllinn að fullnægjandi bætur hefðu verið gerðar á íslenskri löggjöf á því atriði sem kæran varðaði með setningu laganna um aðskilnað dómsvalds og umboðsvalds í héraði.⁵¹

Í frumvarpi með lögum nr. 92/1989 var dómsvald skilgreint sem svo að það „fæli í sér bæði úrlausnarvald um eiginlegan réttarágreining og vald til að knýja fram fullnustu réttinda sem eigi er ágreiningur um“. Á þessari skilgreiningu byggðist aðskilnaður dómsvalds og umboðsvalds (framkvæmdavalds). Áður en lögin voru sett var misjafnt hvort verkefni varðandi skráningu eða tryggingu réttinda voru staðsett hjá dómsvaldi eða framkvæmdavaldi. Sem dæmi má nefna var það hlutverk dómstóla að þinglýsa en hlutverk framkvæmdavalds að halda utan um hlutafélagaskrá. Engar sérstakar ástæður þóttu vera fyrir því að annað var vistað hjá dómsvaldi en hitt hjá framkvæmdavaldi og var því ekkert því til fyrirstöðu að öll verkefni af þessu tagi yrðu vistuð hjá framkvæmdavaldi frekar en dómsvaldi.⁵²

Áður en lögin um aðskilnað dómsvalds og umboðsvalds í héraði og voru sett var það verkefni dómstóla að kveða á um rétt manna til að fara fram á nauðungaruppboð og einnig áttu þeir að sjá um framkvæmd uppboðsins. Ástæðan fyrir því að dómstólar sáu bæði um dóms- og framkvæmdarathöfnina var sú að við setningu þessara réttarfarslaga þóttu ekki aðrir tiltækir til þess að fara með framkvæmd nauðungaruppboðs.⁵³ Með setningu laganna um aðskilnað dómsvalds og umboðsvalds í héraði lá fyrir að frumvarp fyrir ný lög um nauðungarsölu myndu liggja fyrir með haustinu. Það gekk eftir og samþykkt voru lög um nauðungarsölu nr. 90/1991 (hér eftir nsl.), sem tóku gildi 1. júlí 1992.

⁵¹ Björn Bjarnason, „Minnisvarði um aðskilnað dómsvalds og umboðsvalds“, 14. desember 2008. Aðgengileg á <http://www.bjorn.is/greinar/nr/4743>.

⁵² *Alþingistíðindi*, A-deild, 1988-1989, bls. 1118.

⁵³ Sama heimild, bls. 1119.

3. Lög um nauðungarsölu nr. 90/1991

3.1 Almennt

Lög um nauðungarsölu öðluðust gildi sama dag og lög um aðskilnað dómsvalds og umboðsvalds í héraði, tóku gildi. Lögnum var ætlað að koma í stað eldri laga um nauðungaruppboð en þau lög voru eins og kom fram í kaflanum hér að framan orðin úrelt vegna heildarendurskoðunar á löggjöf um dómstólaskipan, réttarfar og meðferð framkvæmdavalds ríkisins í héraði. Í kjölfar þeirrar endurskoðunar voru sett lög um aðskilnað dómsvalds og umboðsvalds í héraði. Eldri lögin byggðu á því að framkvæmd nauðungaruppboðs væri dómsathöfn en það samræmdist ekki nýjum lögum.⁵⁴

Helstu flokkar fullnustugerða eru fimm. Í fyrsta lagi nauðungarsala, í öðru lagi aðfarargerðir samkvæmt lögum um aðför. Í þriðja lagi bráðabirgðagerðir sem skiptast í þrennt, kyrrsetningu, lögbann og löggeymslu, sem fara eftir lögum um kyrrsetningu, lögbann o.fl. nr. 31/1990. Í fjórða lagi gjaldþrotaskipti samkvæmt lögum um gjaldþrotaskipti o.fl. nr. 21/1991 og í fimmta lagi opinber skipti á dánarbúum sem fara eftir lögum um skipti á dánarbúum o.fl. nr. 20/1991. Nauðungarsala er þannig valdbeitingarathöfn samkvæmt skilgreiningunni um fullnustugerð, sem notuð er til þess að ráðstafa eignum eða réttindum aðila óháð vilja hans.⁵⁵

Í fræðilegri umfjöllun er venjan að tala um sérstakar og sameiginlegar fullnustugerðir. Nauðungarsala, aðfarargerðir og bráðabirgðagerðir teljast sérstakar fullnustugerðir og gjaldþrotaskipti og opinber skipti á dánarbúum teljast til sameiginlegra fullnustugerða.⁵⁶ Segja má að meginmunurinn á þessu tvennu sé sá að þegar um er að ræða sameiginlegar fullnustugerðir þá njóta allir kröfuhafar, að meginreglu til, jafnréttis til fullnustu krafna sinna af öllum eignum skuldara. Aftur á móti þegar um sérstakar fullnustugerðir er um að ræða þá eru kröfuhafar misjafnlega settir, t.d. vegna þess að fleiri en einn kröfuhafi leitar fullnustu í sömu eign þar sem réttindi þeirra skiptast í forgangsröð eftir því eða þá að kröfuhafar beina aðgerðum sínum að mismunandi og misverðmætum eignum skuldara.⁵⁷ Sérstök fullnustugerð eins kröfuhafa getur þannig leitt til þess að aðrir kröfuhafar sem á eftir koma fá ekkert

⁵⁴ *Alþingistíðindi*, A-deild, 1991-1992, bls. 889.

⁵⁵ Markús Sigurbjörnsson, *Aðfarargerðir*, bls. 22-23.

⁵⁶ Sama heimild, bls. 23-24.

⁵⁷ Markús Sigurbjörnsson, „Skuldaröðin við gjaldþrotaskipti og skipti skuldafrágöngubúa“. *Útljótur* 1988 (3-4), bls. 220.

upp í kröfu sína. Vegna þess að í því tilviki er kröfuhafi einungis að tryggja sinn eigin rétt en þarf ekki að hugsa um rétt hinna kröfuhafanna. Af þessu leiðir að niðurstaðan getur oft verið ósanngjörn og tilviljunarkennd um réttarstöðu kröfuhafa, því hér gildir bara að vera fyrstur að koma fram aðfarargerð.⁵⁸

Það eru þó ákveðnir annmarkar á þessari skiptingu fullnustugerða í sérstakar og sameiginlegar. Til dæmis getur nauðungarsala farið fram með þátttöku margra kröfuhafa og líkist þá frekar sameiginlegri fullnustugerð frekar en sérstakri og bú getur einnig verið tekið til gjaldþrotaskipta þrátt fyrir að kröfuhafinn sé einungis einn. En hvor flokkur um sig á sér þó ýmis sameinkenni. Til dæmis eru sérstakar fullnustugerðir stjórnarsýsluathafnir sem sýslumenn framkvæma og þarf sjaldnast á undanfarandi ákvörðun dómstóls til þess að hægt sé að framkvæma þær. Aftur á móti fara sameiginlegar fullnustugerðir aldrei fram nema samkvæmt sérstökum dómsúrskurði.⁵⁹

Hér á eftir verður farið nánar í ákvæði laga um nauðungarsölu sem tengjast framkvæmd nauðungarsölnnar á fasteignum, nauðungarsölu á almennum markaði og málsmeðferð nauðungarsölu fyrir dómsólum, þ.e. I - VI. og XIII. - XIV. kafla nsl. Að lokum verður svo farið yfir hverjar helstu breytingarnar urðu með tilkomu nýrra laga um nauðungarsölu.

3.2 Almennar reglur um nauðungarsölu

3.2.1 - I. kafli, almenn ákvæði

Nauðungarsala felst í því að „eign er ráðstafað án tillits til vilja eiganda hennar á uppboði, með sölu á almennum markaði eða með því að innheimta eða innleysa andvirði hennar“, skv. 1. gr. nsl. Í frumvarpi með lögunum kemur fram að orðin: án tillits til vilja eiganda, þýða að nauðungarsala samkvæmt lögunum er nauðungarráðstöfun og fer fram óháð afstöðu gerðarþola, m.ö.o. fullnustugerð. Það kemur þó einnig fram að sala samkvæmt 7. og 8. gr. nsl. telst ekki nauðungarráðstöfun eða fullnustugerð, en þessar undantekningar eru þó ekki umfangsmiklar í framkvæmd.⁶⁰

⁵⁸ Stefán Már Stefánsson, *Íslenskur gjaldþrotaréttur*, Reykjavík 1982, bls. 2.

⁵⁹ Markús Sigurbjörnsson, *Aðfarargerðir*, bls. 24.

⁶⁰ *Alþingistíðindi*, A-deild, 1991-1992, bls. 902.

Markmiðið með nauðungarsölu er alltaf það að koma eign eða öðrum tilteknum réttindum í verð með sölu þeirra eða annars konar ráðstöfun sem felur í sér að umbreyta verðmætinu í peninga. Ólíkar reglur gilda þó eftir því hvers konar verðmætum er verið að ráðstafa.⁶¹ Um nauðungarsölu á fasteignum fer eftir reglum 2. þáttar nsl. Í XI. kafla nsl. eru reglur um nauðungarsölu á lausafjármunum og í XII. kafla laganna eru reglur um ráðstöfun annarra réttinda, s.s. nauðungarsölu á verðbréfum og kröfuréttindum. Eins og fram kom í inngangi verður hér einungis farið yfir reglur varðandi nauðungarsölu fasteigna.

Í 1. tl. 2. gr. nsl. er gerðarbeiðandi skilgreindur sem sá sem krefst nauðungarsölu og gerðarþoli skilgreindur í 2. tl. sömu greinar sem sá sem verður eftir almennum reglum talinn eigandi að þeirri eign sem nauðungarsalan tekur til.

Í dómi Hæstaréttar frá 27. mars 1998, í máli nr. 138/1998, var tekist á um það hver teldist eigandi eignarinnar sem var á nauðungarsölu og þar með gerðarþoli. Eldgamla Ísafold hafði keypt eignina af Fjallkonunni í nóvember 1995 og var einungis með þinglýstan kaupsamning en ekki var búið að gefa út afsal. Eignin var seld á nauðungarsölu árið 1997 þar sem Eldgamla Ísafold var talin vera gerðarþoli. Eldgamla Ísafold leitaði svo til Héraðsdóms Reykjavíkur í október 1997 og krafðist úrlausnar um gildi nauðungarsölnnar. Héraðsdómur Reykjavíkur taldi að Eldgamla Ísafold væri eigandi eignarinnar og af þeim sökum hinn rétti gerðarþoli skv. 2. tl. 2. gr. nsl. Hæstiréttur staðfesti niðurstöðu Héraðsdóms Reykjavíkur.

Því þarf ekki að vera búið að gefa út afsal til kaupanda til þess að hann teljist gerðarþoli skv. 2. tl. 2. gr. nsl., við nauðungarsölu. Það er nóg að búið sé að þinglýsa kaupsamningi.

Í tíð eldri laga voru notuð hugtökin uppboðsbeiðandi í stað gerðarbeiðanda og uppboðspoli í stað gerðarþola. Þessi hugtök voru notuð áður fyrr vegna þess að þá var eign alltaf ráðstafað á uppboði. Þegar nýju löggin tóku gildi varð uppboð aðeins ein aðferð af fleiri aðferðum sem hægt er að beita til þess að koma eign í verð við nauðungarsölu. Í frumvarpi með lögnum er orðið gerðarbeiðandi skýrt enn frekar, þ.e. sá sem á hagsmuni sem hægt er að fá fullnægt með kröfunni, en ekki t.d. málflytjandi eða annar umboðsmaður hans sem fer fram á nauðungarsölu fyrir hans hönd. Í framkvæmd fyrri laga var það orðin venja að kalla t.d. lögmann veðhafa sem fór fram á nauðungaruppboð fyrir hans hönd, uppboðsbeiðanda. Það er sérstaklega tekið fram í frumvarpinu að ef eigandi eignar og skuldari veðtryggðar kröfu er ekki

⁶¹ Markús Sigurbjörnsson, *Aðfarargerðir*, bls. 66.

einn og sami maðurinn getur orðið gerðarþoli einungis átt við um eigandann sjálfan.⁶²

Í 3. tl. 2. gr. nsl. segir að aðilar nauðungarsölu séu einnig þeir sem njóta þinglýstra réttinda yfir eigninni eða réttinda sem ekki eru þinglýst en hafa gefið sig fram. Þessir aðilar nefnast í einu lagi rétthafar yfir eign aðrir en gerðarþoli og gerðarbeiðandi.⁶³ Jafnvel þó aðili eigi þinglýst réttindi í eigninni og skuldabréf uppfylli öll formleg skilyrði þá er ekki víst að uppboðsmeðferð sé gild.

Í dómi Hæstaréttar frá 18. september 2003, í máli nr. 3/2003. Bróðir stefnanda hafði fengið stefnanda til þess að veðsetja íbúð sína til tryggingar láni sem stefndi hafði veitt bróður stefnanda. Krafist var ógildingar á undirritun stefnanda. Sýslumaður hafði hafnað kröfu um að fella niður nauðungarsöluna. Lögmaður stefnanda sagði stefnanda vera andlega vanheilan og meðal annars væri hann ólæs. Lá einnig fyrir mat sálfræðings á greind og andlegum þroska stefnanda en hann taldi að stefnandi hefði ekki geta gert sér grein fyrir afleiðingum þess að heimila veðsetningu á íbúð sinni. Héraðsdómur taldi með vísan til 1. og 2. mgr. 36. gr. samningalaga nr. 7/1936 að stefndi yrði að bera hallann af því að hafa hvorki kannað aðstæður stefnanda né greiðslugetu lántakanda og var því fallist á kröfu stefnanda og undirritun hans ógilt með dómi. Hæstiréttur staðfesti niðurstöðu héraðsdóms.

Sýslumaðurinn gat ekki tekið ákvörðun um það hvort stefnandi hefði verið bær til þess að skrifa undir skuldabréf og þar með veðsetja íbúðina. Því þurfti að leita til dómstóla og fá úrskurð þeirra um gildi veðsetningarinnar.

Samkvæmt 4. tl. 2. gr. nsl. getur þriðji maður orðið aðili að nauðungarsölu eigi hann lögvarinna hagsmuna að gæta. Eitt dæmi um þennan þriðja mann má nefna að ef krafist er nauðungarsölu á eignarhluta gerðarþola, sem er í óskiptri sameign, gæti sameigandi hans gefið sig fram og haft uppi kröfur um hversu stór eignarhluti gerðarþola væri í þessari óskiptu sameign. Annað dæmi er ef þriðji maður væri skuldari að peningakröfu sem tryggð væri með veði í eigninni, sem gerðarþoli ætti, gæti þessi þriðji maður gefið sig fram og haft uppi mótþáttur um það hvort skuldin væri í raun og veru til og þar með hvort heimild væri til nauðungarsölu.⁶⁴

Sýslumaður eða löglærður fulltrúi hans fer með framkvæmd nauðungarsölu á fasteignum sbr. 1. mgr. 3. gr. nsl. Með þessari grein er framkvæmd nauðungarsölu afmörkuð sem stjórnarsýsluathöfn, því samkvæmt lögum um aðskilnað dómsvalds og umboðsvalds í héraði eru sýslumenn framkvæmdavaldshafar en fara ekki með

⁶² Markús Sigurbjörnsson, *Aðfarargerðir*, bls. 65.

⁶³ *Alþingistíðindi*, A-deild, 1991-1992, bls. 903.

⁶⁴ Sama heimild, bls. 904.

dómsvald.⁶⁵ Þeir sem sjá um framkvæmd nauðungarsölunnar þurfa að lúta sömu hæfisskilyrðum og dómara sem fara með einkamál í héraði og ef sýslumaður telst vanhæfur til að fara með framkvæmd nauðungarsölunnar skipar dómsmálaráðherra annan löghæfan einstakling til að fara með framkvæmdina, skv. 2. og 3. mgr. sömu greinar.

3.2.2 - II. kafli, heimildir til þess að krefjast nauðungarsölu

Í II. kafla nsl. eru heimildir til að krefjast nauðungarsölu og má skipta þeim í tvennt. Annars vegar ákvæði 6. gr. nsl. um heimildir þeirra sem eiga veðréttindi eða annan haldsrétt í eign til tryggingar gjaldfallinnar skuldar til þess að krefjast nauðungarsölu til fullnustu kröfunnar. Hins vegar reglur 7. og 8. gr. nsl. Heimildir til að krefjast nauðungarsölu eru því tæmandi taldar í 6. - 8. gr. laganna.

Samkvæmt 1. tl. 1. mgr. 6. gr. er hægt að krefjast nauðungarsölu á eign ef tekið hefur verið fjárnám í eigninni. Í eldri lögunum var orðið aðfarargerð notað. Ástæðan fyrir þessari breytingu á orðavali er sú að þegar lög um aðför höfðu tekið gildi gat orðið aðfarargerð einnig þýtt kyrrsetning eða löggeymsla. Lögjafinn vildi því taka af allan vafa, því ekki væri hægt að krefjast nauðungarsölu á grundvelli kyrrsetningar eða löggeymslu samkvæmt núverandi lögum.⁶⁶

Í dómi Hæstaréttar frá 3. júní 1994, í máli nr. 204/1994 var deilt um það hvort fjárnám sem var gert hjá B fæli í sér fullnægjandi heimild til þess að krefjast nauðungarsölu á grundvelli fjárnámsins skv. 1. tl. 1. mgr. 6. gr. nsl. Fyrir lá að fjárnám var gert í réttindum B skv. kaupsamningi við BÓ. Það var því ekki gert fjárnám í eigninni sjálfri eins og 1. tl. 1. mgr. 6. gr. nsl. kveður á um. Héraðsdómur staðfesti því ákvörðun sýslumannsins um að taka mótmæli B til greina um að engin heimild væri fyrir nauðungarsölu. Hæstiréttur staðfesti úrskurð héraðsdóms.

Ákvæði 1. tl. 1. mgr. 6. gr. nsl. er þannig túlkað samkvæmt orðanna hljóðan og verður fjárnámið að vera í eigninni sjálfri en ekki réttindum sem fylgja henni, til dæmis réttindum samkvæmt kaupsamningi.

Það er heimilt að krefjast nauðungarsölu samkvæmt heimild í þinglýstum samningi um veðrétt í eigninni ef það er tekið fram berum orðum í samningnum skv. 2. tl. 1.

⁶⁵ *Alþingistíðindi*, A-deild, 1991-1992, bls. 904.

⁶⁶ Sama heimild, bls. 906.

mgr. 6. gr. Áskilnaðurinn um að samningurinn þurfi að vera þinglýstur var ekki í eldri lögnum.⁶⁷

Í dómi Hæstaréttar frá 11. desember 2003, í máli nr. 462/2003 hafði L krafist nauðungarsölu á eign á grundvelli tveggja skuldabréfa. Ágreiningur var uppi hvort áðurnefnd skuldabréf væru næg heimild til þess að krefjast nauðungarsölu. Sýslumaður hafði hafnað kröfu L um nauðungarsölu á eigninni. Héraðsdómur taldi að með með undirritun L á skuldabréfin hefði L átt að gera sér grein fyrir að veðin væru einungis í lóðarleiguréttindum samkvæmt lóðarleigusamningnum. Var því talið að ekki lægi fyrir þinglýstur samningur um veðrétt L í umræddri eign og voru því ekki skilyrði fyrir L til þess að krefjast nauðungarsölu á eigninni sbr. 2. tl. 1. mgr. 6. gr. nsl. Hæstiréttur staðfesti úrskurð héraðsdóms.

Ákvæði 2. tl. 1. mgr. 6. gr. nsl. er einnig túlkað samkvæmt orðanna hljóðan og verður samningur að vera þinglýstur um veðrétt í eigninni sjálfri til þess að hægt sé að krefjast nauðungarsölu á fasteigninni á grundvelli samningsins.

Samkvæmt 3. tl. 1. mgr. 6. gr. er heimild til þess að krefjast nauðungarsölu ef til er samningur um handveð í eigninni fyrir tiltekinni peningakröfu. Þó það sé ekki tekið fram í tölulíðnum sjálfum þá er gengið út frá því að samningur um handveð þurfi að vera skjalfestur enda væri annars erfitt að sanna að samningurinn væri fyrir hendi.⁶⁸ Einnig þarf að fylgja nauðungarsölubeiðninni skjal sem sýnir fram á heimild kröfuhafans til þess að krefjast nauðungarsölu, sbr. 3. mgr. 11. gr. nsl. Því er ljóst að erfitt væri fyrir kröfuhafann að leggja fram óskjalfestann samning um handveð sem heimild til þess að krefjast nauðungarsölu. Í 4. tl. 1. mgr. 6. gr. nsl. segir að það sé heimilt að krefjast nauðungarsölu ef það er heimild í ákvæðum laga sem veita lögveðrétt í eigninni og hægt sé að krefjast nauðungarsölu án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms. 5. tl. kveður svo á um heimild til þess að krefjast nauðungarsölu ef ákvæði laganna veita lögveðrétt í eign fyrir kröfu ríkisins, sveitarfélaga, stofnana þeirra eða fyrirtækja, ef fjárhæð kröfunnar er ákveðin í lögum, reglugerðum eða gjaldskrá staðfestri af ráðherra. Samkvæmt 6. tl. 1. mgr. 6. gr. er heimild til að krefjast nauðungarsölu á grundvelli haldsréttar í eigninni. Þetta þýðir að gerðarbeiðandi getur krafist nauðungarsölu til þess að fullnægja kröfunni, þar sem haldrétturinn veitir honum tryggingu fyrir því, í eigninni.⁶⁹

Það felst ákveðið réttarfarshagræði í því fyrir kröfuhafa að geta farið fram á nauðungarsölu án þess að dómsúrlausn liggi fyrir. Kröfuhafi þarf þannig ekki að fá

⁶⁷ *Alþingistíðindi*, A-deild, 1991-1992, bls. 906.

⁶⁸ Sama heimild, bls. 907-908.

⁶⁹ Sama heimild, bls. 908.

staðfestingu frá dómi um rétt sinn til þess að fá kröfuna greidda, þannig gengur ferlið hraðar fyrir sig og kostar minni pening. Allur kostnaður sem fellur á kröfuhafa við innheimtu skuldar bætist á kröfuna og kemur því í hlut skuldarans að greiða. Það er því einnig í hag skuldarans að uppboðsferlið gangi hraðar fyrir sig og ekki þurfi að fara fyrir dóm í hvert skipti. Eins og áður hefur komið fram er slíkt hægt ef kröfuhafi hefur yfir að ráða heimild skv. 2. - 6. tl. 6. gr. nsl.

Skiptastjóri getur farið fram á að eign þrotabús eða dánarbús verði seld á nauðungarsölu sbr. 7. gr. laganna. Þessi regla getur einungis átt við um þrotabú eða dánarbú sem er í opinberum skiptum. Ef þrotabúið eða dánarbúið væri gjaldfært gæti skiptastjóri ekki byggt kröfu sína á 7. gr. laganna en gæti hugsanlega stuðst við 1. mgr. 8. gr. nsl.⁷⁰ Samkvæmt 1. mgr. 8. gr. getur eigandinn eða eigendur krafist þess að eigninni verði ráðstafað með nauðungarsölu. Það er mjög sjaldgæft í framkvæmd að eigandi fari fram á það sjálfur að eign hans verði seld á nauðungarsölu.⁷¹ Í 2. og 3. mgr. sömu greinar koma svo fram heimildir til þess að einn eða fleiri eigendur eignar, sem er í óskiptri sameign, geti krafist ráðstöfunar á henni gegn vilja sameigenda sinna. Munurinn á 1. mgr. annars vegar og 2. og 3. mgr. hins vegar er sá að ráðstöfun skv. 1. mgr. telst frjáls ráðstöfun en ráðstöfun skv. 2. og 3. mgr. telst nauðungarráðstöfun þar sem hún fer ekki fram með vilja allra eigenda.⁷² Áður en nauðungarsölu er krafist á grundvelli 2. mgr. 8. gr. er gerðarbeiðandi skv. 1. mgr. 10. gr. nsl. skyldugur til þess að skora á gerðarþola með minnst mánaðar fyrirvara að semja við sig um slit á sameigninni. Það verður að taka fram í þessari áskorun að nauðungarsölu verði krafist á eigninni ef áskorun um samninga verður ekki virt.

Heimild til þess að krefjast nauðungarsölu á grundvelli 2. - 6. tl. 1. mgr. 6. gr. nsl. verður ekki virk fyrr en gerðarbeiðandi hefur sent gerðarþola áskorun um greiðslu með minnst fimmtán daga fyrirvara. Þar verður að taka fram að nauðungarsölu verði krafist til fullnustu kröfunnar ef áskoruninni er ekki sinnt, skv. 1. mgr. 9. gr. Greiðsluáskorun þessa skal senda með ábyrgðarbréfi, símskeyti eða láta birta af stefnuvotti, sbr. 2. mgr. sömu greinar. Það kemur fram í frumvarpi með lögunum að þetta er tæmandi talning í 2. mgr.⁷³ Ekki þarf því að senda greiðsluáskorun þegar krafist er nauðungarsölu á grundvelli 1. tl. 1. mgr. 6. gr. nsl. Það er vegna þess að

⁷⁰ *Alþingistíðindi*, A-deild, 1991-1992, bls. 909.

⁷¹ Markús Sigurbjörnsson, *Aðfarargerðir*, bls. 35.

⁷² *Alþingistíðindi*, A-deild, 1991-1992, bls. 910.

⁷³ Sama heimild, bls. 913.

gerðarþoli fær tilkynningu um stöðu skuldar áður en fjárnám er gert og honum er einnig tilkynnt um það þegar fjárnám hefur farið fram, og þar kemur fram heimild kröfuhafa til þess að krefjast nauðungarsölu á grundvelli fjárnáms. Tilkynning um fjárnám er send með ábyrgðarbréfi eða birt með stefnuvotti skv. 2. mgr. 21. gr. laga um aðför nr. 90/1989.

Í dómi Hæstaréttar frá 8. júlí 2009 í máli nr. 362/2009 vildi gerðarþoli að ákvörðun sýslumanns um að nauðungarsölu yrði fram haldið, yrði felld úr gildi. Þar sem hann hefði aldrei fengið tilkynningu um fjárnám eins og haldið var fram. Á birtingarvottorði frá stefnuvotti kom fram að tilkynningin hefði verið afhent íbúa í sama húsi og hann bjó í. Efnisatriði birtingarvottorðsins uppfylltu þannig ákvæði 1. mgr. 87. gr. einkamálalaga nr. 91/1991 um efni birtingarvottorðs. Gerðarþoli hafði ekki lagt fram nein gögn sem sýndu fram á það að efni birtingarvottorðsins væri rangt og því var kröfu hans hafnað.

Samkvæmt úrskurði Hæstaréttar er því nóg að birta tilkynningu um fjárnám fyrir einhverjum íbúa á lögheimili gerðarþola, jafnvel þó það sé í annarri íbúð, bara ef það er í sama húsi. Þannig getur það gerst að gerðarþoli fái aldrei tilkynningu um fjárnámið og fjárnám fari fram án hans vitundar, en þó í samræmi við lög. Ljóst er að þetta ákvæði verður að bæta, það verður að vera fullvíst að gerðarþoli viti af fjárnáminu áður en það fer fram.

Kröfuhafa er skylt að sundurliða peningakröfuna í greiðsluáskoruninni og tiltaka hver sé rót kröfunnar, þ.e. hvort hún styðjist t.d. við veðskuldabréf sem skuldari hefur gefið út sem veðhafi. Ef eigandi eignar hefur heimilað þriðja manni að veðsetja eign sína til tryggingar skuldar sem þriðji maður einn ber ábyrgð á að greiða er þó nóg að senda greiðsluáskorun á eigandann.⁷⁴

3.2.3 - III. kafli, beiðni um nauðungarsölu og frummeðferð hennar

Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. nsl. á nauðungarsölubeiðnin að vera skrifleg og í henni skal koma skýrt fram hver sé gerðarbeiðandi og hver sé gerðarþoli, hver heimilisföng þeirra eru og við hvaða heimild beiðnin styðst. Það er einnig skylda að tiltaka nákvæmlega eignina sem krafist er nauðungarsölu á, að sundurliða peningakröfuna og taka fram röksemdir gerðarbeiðanda fyrir því að krafan verði tekin til greina. Með röksemdum er átt við að stuttlega skuli gera grein fyrir málsatvikum, málsástæðum og réttarheimildum í beiðninni.⁷⁵ Beiðninni skal fylgja staðfesting á því að

⁷⁴ *Alþingistíðindi*, A-deild, 1991-1992, bls. 913.

⁷⁵ Sama heimild, bls. 914.

greiðsluáskorun hafi verið send skv. 9. gr. nsl. og afrit af veðskuldabréfi sé það grundvöllur kröfunnar sbr. 3. mgr. 11. gr. nsl.

Staðfesting á birtingu greiðsluáskorunar getur verið vottorð stefnuvotts um birtingu áskorunarinnar.⁷⁶ Það þarf að láta jafnmörg afrit af beiðninni fylgja með og gerðarpolar eru skv. 5. mgr. sömu greinar. Með nýjum lögum er felld út grein úr eldri lögum sem kvað á um að ef uppboðsbeiðandi og uppboðshaldari væru einn og sami maðurinn þyrfti ekki að gera skriflega beiðni.⁷⁷

Beiðni um nauðungarsölu á fasteign skal beint til sýslumanns í því umdæmi þar sem réttindum yfir eigninni er hægt að þinglýsa skv. 1. mgr. 18. gr. nsl. Þegar nauðungarsölubeiðnin hefur borist sýslumanni þarf hann að kanna hvort beiðnin sé lögmæt skv. 1. mgr. 13. gr. nsl. Skylda sýslumanns til að kanna lögmæti nauðungarsölubeiðnarinnar er mun strangari en hún var í eldri lögum. Reglan um að sýslumaður skuli kanna strax hvort gallar séu á málatilbúnaði gerðarbeiðanda var sett til þess að sýslumaður gæti komist hjá fyrirhöfninni að undirbúa nauðungarsölu ef nauðungarsölubeiðnin stæðist ekki reglurnar. Það verður þó að taka fram að þrátt fyrir að sýslumaður sjái ekki þessa ágalla við fyrstu skoðun er það ekki bindandi fyrir hann ef hann sér galla á síðari stigum málsins.⁷⁸ Telji sýslumaður einhverja annmarka vera fyrir hendi sem gera það að verkum að hafna ber nauðungarsölubeiðninni skal hann endursenda hana ásamt stuttum rökstuðningi fyrir ákvörðun sinni, sbr. 2. mgr. sömu greinar.

Þegar sýslumaður hefur yfirfarið nauðungarsölubeiðnina og komist að þeirri niðurstöðu að hún fullnægi skilyrðum 1. mgr. 13. gr. nsl. skal sýslumaður eins fljótt og hægt er ákveða hvenær beiðnin verður tekin fyrir og senda gerðarpola afrit af beiðninni í ábyrgðarbréfi eða með öðrum tryggum hætti ásamt tilkynningu frá sýslumanni um það hvar og hvenær beiðnin verði tekin fyrir, sbr. 1. mgr. 16. gr. nsl. Annar tryggur háttur getur t.d. verið ef sýslumaður lætur stefnuvott birta gögnin eða einhver annar háttur þar sem haldbær sönnun liggur fyrir um birtingu gagnanna.⁷⁹ Samkvæmt 2. mgr. sömu greinar getur sýslumaður tekið beiðnina fyrir þrátt fyrir að gerðarbeiðanda sé ófært um að afla upplýsinga um dvalarstað gerðarpola. Það eru

⁷⁶ *Alþingistíðindi*, A-deild, 1991-1992, bls. 915.

⁷⁷ Sama heimild, bls. 914.

⁷⁸ Sama heimild, bls. 916.

⁷⁹ Sama heimild, bls. 921.

þó gerðar strangar kröfur um að gerðarbeiðandi hafi leitað allra úrræða til þess að staðsetja gerðarpöla og sýna sýslumanni fram á það.

Í dómi Hæstaréttar frá 19. október 2000, í máli nr. 32/2000 hafði fasteign sem var í eigu konu sem búsett var í Svíþjóð verið seld nauðungarsölu án þess að henni hefði borist tilkynning um nauðungarsöluna. Taldi hún sig hafa orðið fyrir tjóni vegna þessa og fór fram á bætur. Héraðsdómur segir þetta um 2. mgr. 16. gr. nsl. að: „Líta ber svo á að 2. mgr. 16. gr. laga nr. 90/1991 feli í sér undantekningu frá þeirri meginreglu að tilkynna skuli gerðarpöla með tryggilegum hætti fyrirhugaða fyrirtöku nauðungarsölubeiðnar, enda geta verið miklir hagsmunir í húfi fyrir gerðarpöla“. Héraðsdómur taldi að ekki hefði verið farið eftir skýrum lagafyrirmælum um undirbúning og framkvæmd uppboðs og voru konunni því dæmdar bætur. Hæstiréttur staðfesti þá niðurstöðu héraðsdóms.

Í þessu tilviki var ekki reynt að hafa samband við gerðarpöla og láta hann vita, þrátt fyrir reglur laganna um að svo skyldi gera. Munurinn á þessum dómi og Hrd. 362/2009 hér að framan er sá að í fyrra tilvikinu fór sýslumaður eftir lögnum, hann lét birta tilkynninguna á lögheimili gerðarpöla. Aftur í móti í þessum dómi var ekki farið að lögum.

Það verður þó alltaf að ganga þennan fína milliveg, ekki gengur að láta gerðarpöla njóta góðs af því ef hann lætur sig bara hverfa og finnst hvergi. Finnist gerðarpöli ekki og sýslumaður hefur ákveðið að taka beiðnina samt fyrir heldur nauðungarsöluferlið áfram á sama veg og fyrsta fyrirtaka, byrjun uppboðs og framhaldssala eru auglýstar samkvæmt reglum laganna.⁸⁰

Ef sýslumanni berst nauðungarsölubeiðni á eign þar sem beiðni liggur nú þegar fyrir og þær styðjast báðar annað hvort við heimild skv. 6. eða 8. gr. þá skal hann sameina meðferð beiðnanna og báðir teljast þá sem gerðarbeiðendur, sbr. 1. mgr. 14. gr. nsl. Það má því álykta út frá 1. mgr. 14. gr. að beiðni um nauðungarsölu skv. 7. gr. nsl. verði ekki sameinuð beiðnum um nauðungarsölu skv. 6. eða 8. gr. nsl. Samkvæmt eldri lögum var það svo að sá sem sendi uppboðsbeiðni fyrst var talinn uppboðsbeiðandi, það var ekki hægt að hafa fleiri en einn uppboðsbeiðanda samkvæmt þágildandi lögum. En framkvæmdin var þó ekki þannig í raun heldur var hún eins og nú er kveðið á um í 1. mgr. 14. gr. nsl.⁸¹

Samkvæmt 1. mgr. 15. gr. nsl. getur gerðarbeiðandi fellt niður nauðungarsölubeiðni sína hvenær sem er fram að því að boð í eignina er samþykkt við nauðungarsölu.

⁸⁰ *Alþingistíðindi*, A-deild, 1991-1992, bls. 922.

⁸¹ Sama heimild, bls. 918.

Gert var ráð fyrir þessum möguleika með óbeinum hætti í tíð eldri laga.⁸² Það verður þó að taka það fram að ef gerðarbeiðendur eru fleiri en einn og ef einhver þeirra afturkallar beiðni sína þá er hinum gerðarbeiðendunum ekki skylt að afturkalla sínar beiðnir. Nauðungarsölufarlið heldur þannig áfram ef gerðarbeiðendur afturkalla ekki allar sínar nauðungarsölubeiðnir.

Í 2. mgr. 15. gr. nsl. eru taldar upp í fimm töluliðum ástæður þess að nauðungarsölubeiðnin getur talist vera niður fallin. Samkvæmt 1. tl. málsgreinarinnar fellur nauðungarsölubeiðni niður ef ekki er mætt fyrir hönd gerðarbeiðanda þegar sýslumaður tekur málið fyrir. Ef gerðarbeiðandi verður ekki við kröfu sýslumanns um að skila inn frumriti af veðskuldabréfi sbr. 3. mgr. 11. gr. fellur nauðungarsölubeiðnin niður skv. 2. tl. 2. mgr. 15. gr. nsl. Þessar reglur voru einnig í eldri lögum. Samkvæmt 3. tl. sömu greinar getur nauðungarsölubeiðni einnig fallið niður ef gerðarbeiðandi setur ekki tryggingu eða greiðir ekki áfallinn kostnað skv. 3. mgr. 12. gr. nsl. innan frests sem sýslumaður hefur sett honum. Í eldri lögum var ekki heimild til þess að krefja uppboðsbeiðanda um greiðslu útlagðs kostnaðar og í framkvæmd vantaði alveg slíka heimild. Þessu ákvæði var því ætlað að ráða bót á því.⁸³

Gerðarbeiðanda er heldur ekki skylt að afturkalla nauðungarsölubeiðni sína nema gerðarþoli greiði kröfuna að fullu.

Í dómi Hæstaréttar frá 1. september 2003 í máli nr. 302/2003 hafði gerðarþoli krafist þess að nauðungarsala yrði felld niður vegna þess að hann hefði greitt inn á kröfu gerðarbeiðanda. Gerðarþoli bauð greiðslu upp á 500.000 kr. af 6.500.000 kr. kröfu gerðarbeiðanda. Héraðsdómur taldi að gerðarbeiðanda væri ekki skylt að afturkalla beiðni sína um nauðungarsölu vegna boðs gerðarþola um að greiða inn á kröfuna, jafnvel þó aðrir gerðarbeiðendur hefðu afturkallað sínar beiðnir. Taldi héraðsdómur því að engin ástæða væri til þess að fella niður nauðungarsöluna í heild vegna ákvæða 1. og 4. mgr. 15. gr. nsl. Hæstiréttur staðfesti niðurstöðu héraðsdóms um það að gerðarbeiðanda væri ekki skylt að afturkalla beiðni sína á þessum grundvelli.

Engar reglur eru í lögunum um það hvenær gerðarbeiðanda er skylt að afturkalla beiðni sína til nauðungarsölu. Gerðarbeiðanda bar því engin lagaleg skylda til þess að afturkalla beiðnina sína. Þrátt fyrir það hefði honum verið það heimilt ef hann hefði viljað það, skv. 1. mgr. 15. gr. nsl.

⁸² *Alþingistíðindi*, A-deild, 1991-1992, bls. 919-920.
⁸³ Sama heimild, bls. 920.

3.3 Framkvæmd nauðungarsölu

3.3.1 - IV. kafli, fyrstu aðgerðir við nauðungarsölu á fasteign

Þegar sýslumaður hefur tilkynnt gerðarpöla og gerðarbeiðanda hvenær beiðni um nauðungarsölu verði tekin fyrir skal sýslumaður auglýsa nauðungarsöluna, sbr. 1. mgr. 19. gr. nsl. Þar skal koma fram eftir því sem við á, heiti eignar, nöfn bæði gerðarbeiðanda og gerðarpöla, hvaða fjárhæð sé krafist fullnustu við nauðungarsöluna og hvar og hvenær beiðnin mun verða tekin fyrir, skv. 1. – 4. tl. 1. mgr. sömu greinar. Samkvæmt 2. mgr. 19. gr. nsl. skal sýslumaður ef honum hafa borist tvær eða fleiri beiðnir vegna sömu eignar, geta allra gerðarbeiðanda í auglýsingunni. Þessa auglýsingu skal birta einu sinni í Lögbirtingablaðinu minnst fjórum vikum áður en nauðungarsölubeiðnin er tekin fyrir skv. 21. gr. nsl., sbr. 1. mgr. 20. gr. nsl.

Samkvæmt 1. mgr. 21. gr. nsl. skal sýslumaður leggja fram öll gögn málsins, þ.e. nauðungarsölubeiðnina, gögn um heimild og kröfu gerðarbeiðanda, þegar hann tekur fyrir beiðnina um nauðungarsölu á skrifstofu sinni. Þessi fyrirtaka er því fyrsta formlega athöfnin sem á sér stað við framkvæmd nauðungarsölu. Gerðarbeiðandi verður að mæta við þessa fyrirtöku en gerðarpöla er ekki skylt að mæta. Mæti gerðarpöli getur hann þarna aflað sér upplýsinga um nauðungarsöluna, komið fram mótbárum, kröfum eða óskum og jafnvel leitað samninga við gerðarbeiðanda. Framkvæmd þessarar fyrstu fyrirtöku var í tíð eldri laga þannig að fjöldi beiðna voru afgreiddar í einni lotu og sú framkvæmd hefur haldist og er eins í dag.⁸⁴ Ef gerðarpöli sjálfur mætir eða einhver annar fyrir hans hönd er sýslumanni skylt að kynna honum framkomin gögn og veita honum nauðsynlegar leiðbeiningar um réttarstöðu hans og um kröfu gerðarbeiðanda, sbr. fyrri málslíð 2. mgr. 21. gr. nsl. Seinni málslíður greinarinnar kom nýr inn með lögum nr. 23/2009 en þar segir að sýslumanni sé skylt að leiðbeina gerðarpöla sérstaklega um þann möguleika að ráðstafa eigninni með nauðungarsölu á almennum markaði. Þessi regla var sett inn til þess að tryggja að leitað væri allra leiða til þess að fá sem hæst verð fyrir eign hverju sinni.⁸⁵ Gerðarpöla er einnig skylt að segja satt og rétt frá öllu því sem sýslumaður krefur

⁸⁴ *Alþingistíðindi*, A-deild, 1991-1992, bls. 926.

⁸⁵ Frumvarp til laga um breytingu á lögum um nauðungarsölu, þskj. 554, 322. mál. Vefútgáfa Alþingistíðinda, slóð: <http://www.althingi.is/altext/136/s/0554.html>. [Sótt á vefinn 28.3.2010].

hann svara um varðandi framgang nauðungarsölunnar sbr. 2. mgr. 21. gr. nsl. Brot á þeirri skyldu gerðarpola getur varðar refsingu skv. 146. gr. alm. hgl.⁸⁶

Samkvæmt 1. mgr. 22. gr. nsl. ber sýslumanni sjálfum að gæta þess að farið sé að fyrirætlum laga um nauðungarsölu við undirbúning og framkvæmd nauðungarsölunnar. Verði sýslumaður fyrst var við annmarka á beiðninni við fyrirtöku skv. 1. mgr. 21. gr. þá ber honum að stöðva frekari aðgerðir við nauðungarsölu. Séu annmarkanir ekki verulegir getur hann frestað aðgerðum meðan bætt er úr þeim sbr. sömu málsgrein. Ef það kemur upp ágreiningur við fyrirtöku skv. 21. gr. um hvort nauðungarsalan eigi að fara fram eða hvernig skuli staðið að henni skal sýslumaður taka ákvörðun þegar í stað um ágreiningsefnið skv. 2. mgr. 22. gr. nsl. Það má lesa út úr þessu ákvæði að sýslumaður geti einnig ákveðið að halda aðgerðum nauðungarsölu áfram í einhverri skemmri mynd þannig að aðgerðir stöðvist aðeins upp að vissu marki. Dæmi um þetta getur verið ef sýslumaður tekur til greina mótmæli gerðarpola um kröfu eins af gerðarbeiðendum og stöðvar framkvæmd nauðungarsölunnar á grundvelli þeirrar beiðnar en heldur áfram aðgerðum á grundvelli kröfu annars gerðarbeiðanda.

Í lögnum stendur að sýslumaður geti stöðvað frekari aðgerðir við nauðungarsölu en ekki fellt nauðungarsölu niður. Ástæðan fyrir því er heimildin til að leita úrlausnar héraðsdóms, á meðan mál er fyrir dómi getur sýslumaður ekki fellt niður nauðungarsölu.⁸⁷ Taki sýslumaður mótmæli gerðarpola eða þriðja manns ekki til greina stöðvar það ekki frekari aðgerðir þótt aðilinn lýsi því yfir að hann ætli að bera ákvörðun sýslumanns undir héraðsdóm skv. ákvæðum XIV. kafla nsl. Aftur á móti ef gerðarbeiðandi felst ekki á ákvörðun sýslumanns getur hann leitað úrlausnar héraðsdóms um hana skv. ákvæðum XIII. kafla laganna og þá stöðvast frekari aðgerðir nauðungarsölunnar sem geta verið háðar ákvörðuninni skv. 3. mgr. 22. gr. nsl. Reglurnar eru því mismunandi eftir því hvort um er að ræða gerðarpola og þriðja mann eða gerðarbeiðanda. Ástæðan er sú að gerðarpoli eða þriðji maður eiga ekki að geta tafið nauðungarsölufarlið endalaust með málaferlum. Slíkar tafir geta einungis verið í hag gerðarpola og því ekki talið að sama regla skuli gilda um gerðarbeiðanda og gerðarpola. Það er ekki í hag gerðarbeiðanda að tefja nauðungarsölufarlið heldur þvert á móti vill hann að ferlið gangi sem snurðulausast

⁸⁶ *Alþingistíðindi*, A-deild, 1991-1992, bls. 927.

⁸⁷ Sama heimild, bls. 928.

fyrir sig, þannig er talið í lagi að ferlið stöðvist ef gerðarbeiðandi óskar eftir að leita úrlausnar héraðsdóms, þar sem slíkt er sjaldgæft.

Samkvæmt 4. mgr. 22. gr. nsl. geta einnig aðrir en gerðarbeiðendur leitað úrlausnar héraðsdóms skv. ákvæðum XIII. kafla nsl. ef allir gerðarbeiðendur eru samþykkir því eða ef ákvörðun snertir einungis einn gerðarbeiðanda og að hann sé samþykkur því. Aðgerðir vegna nauðungarsölnunnar stöðvast þá á meðan. Hafi aðgerðir við nauðungarsölu verið stöðvaðar vegna fyrrnefndra ákvæða 1. – 4. mgr. 22. gr. nsl. tekur sýslumaður beiðnina fyrir á ný af sjálfsdáðum telji hann að skilyrðum sé fullnægt til þess, skv. 5. mgr. sömu greinar. Ákvæðum þessarar 22. gr. nsl. er hægt að beita á síðari stigum nauðungarsölu fram að því að aðgerðum við nauðungarsölnuna er lokið, sbr. 6. mgr. 22. gr. nsl.

Gerðarþoli eða gerðarbeiðandi getur óskað eftir því við fyrstu fyrirtöku að nauðungarsala á eigninni fari fram á almennum markaði og fer þá salan eftir ákvæði VI. kafla laganna, skv. 1. mgr. 23. gr. nsl. Sýslumanni er skylt að verða við þeirri ósk séu skilyrði 1. – 3. tl. sömu málsgreinar uppfyllt. Þar segir í 1. tl. að gerðarþoli og gerðarbeiðendur, aðrir en sá sem bar fram óskina lýsi því yfir að þeir séu samþykkir. Jafnvel þó líklegt þyki að gerðarþoli óski oftast eftir því að nauðungarsala fari fram á almennum markaði getur það einnig verið í hag gerðarbeiðanda að óska eftir því. Til dæmis þegar gerðarbeiðandi sér fram á það að þurfa að kaupa eignina við uppboð og selja svo á almennum markaði þá gæti það einfaldað hlutina fyrir gerðarbeiðanda að fara beint með eignina í sölu á almennum markaði. Þessar heimildir voru ekki í tíð eldri laga. Það kemur fram í athugasemdum með frumvarpi til laganna að þessi leið verði aldrei farin nema með samþykki gerðarþola og að meginstefnu til verða gerðarbeiðendur einnig að vera því samþykkir, samanber þó 2. mgr. 23. gr. nsl.⁸⁸ Í 2. tl. stendur að sá sem hefur óskað eftir nauðungarsölu á almennum markaði verði að sanna að hann hafi tilkynnt aðilum skv. 3. og 4. tl. 23. gr. nsl., að hann ætli að bera upp þessa ósk við fyrirtökuna og að það sé minnst vika liðin frá því að þeir aðilar fengu tilkynninguna um hana. Sá sem óskar eftir þessari aðferð verður að setja fram tryggingu, samkvæmt ákvörðun sýslumanns, fyrir þeim kostnaði sem getur stafað af þessum aðgerðum ef það leiðir ekki til sölu eignarinnar, sbr. 3. tl. Dæmi um

⁸⁸ *Alþingistíðindi*, A-deild, 1991-1992, bls. 930.

pennan kostnað er þóknun fasteignasalans fyrir að verðmeta eignina og auglýsingakostnaður, sá kostnaður fæst ekki endurgreiddur ef eignin selst ekki.⁸⁹

Það er þó undanþága frá þessum skilyrðum í 2. mgr. 23. gr. nsl. Sýslumaður getur orðið við ósk gerðarpola jafnvel þó gerðarbeiðandi eða aðrir aðilar samþykki hana ekki. Ef sýslumaður telur raunhæft að slík ráðstöfun muni engu breya um líkindin fyrir því að aðilar fái fullnustu krafna sinna sama á hvorn veginn verði staðið að sölunni, sbr. 2. mgr. 23. gr. nsl. Í 3. mgr. sömu greinar segir að jafnvel þó ósk um að nauðungarsalan fari fram á almennum markaði komi ekki fram fyrr en á síðari stigum þá sé hægt að verða við þeirri ósk svo lengi sem ekki er byrjað að leita boða í eignina skv. 32. gr. laganna. Ein helsta ástæðan fyrir þessu fortakslausa skilyrði, að fá samþykki gerðarpola, er að það gæti orðið mjög erfitt að selja eign gerðarpola á almennum markaði gegn vilja hans. Hann gæti t.d. neitað að sýna eignina og þannig komið í veg fyrir að væntanlegir kaupendur myndu bjóða í eignina.⁹⁰ Ekkert ákvæði laganna tekur á því hvað skal gera ef gerðarþoli neitar að sýna áhugasömum kaupendum eign sína. Þannig verður að telja að það sé mjög mikilvægt að halda fast í það skilyrði að fá samþykki gerðarpola fyrir því að selja eignina á almennum markaði.

Ef ekki hefur komið fram ósk um að nauðungarsala fari fram á almennum markaði og ákvæði 22. gr. nsl., koma ekki í veg fyrir frekari aðgerðir skal sýslumaður við fyrstu fyrirtöku skv. 21. gr. ákveða hvenær uppboð byrji á eigninni, skv. 1. mgr. 24. gr. nsl. Færa skal í gerðabók aðgerðir skv. 21. – 24. gr. nsl., s.s. hvar og hvenær beiðnin er tekin fyrir og hvaða aðilar að nauðungarsölunni séu mættir eða hverjir fyrir þeirra hönd, sbr. 25. gr. nsl. Framkvæmd þessi var svipuð í tíð eldri laga.⁹¹

3.3.2 - V. kafli, nauðungarsala á uppboði

Þegar sýslumaður hefur ákveðið hvenær byrjun uppboðs skuli fara fram skv. 24. gr. nsl., og ekki hefur verið mætt af hálfu gerðarpola þegar sú ákvörðun var tekin, skal sýslumaður tilkynna gerðarpola svo fljótt sem verða má með bréfi hvar og hvenær uppboð skuli byrja, sbr. 1. mgr. 26. gr. nsl. Ekki er tekið fram í greininni hvernig þetta tilkynningarbréf skuli sent og ræður sýslumaður því hvernig staðið er að því. Það er

⁸⁹ *Alþingistíðindi*, A-deild, 1991-1992, bls. 932.

⁹⁰ Sama heimild, bls. 932.

⁹¹ Sama heimild, bls. 934.

þó ætlast til þess af sýslumanni að hann velji þá leið sem vænlegust er hverju sinni til að tryggja það að gerðarpóla berist þetta bréf með tilkynningunni.⁹² Samkvæmt 2. mgr. sömu greinar skal sýslumaður birta auglýsingu um byrjun uppboðs með minnst þriggja daga fyrirvara í dagblaði og þar skal koma fram heiti eignarinnar, nöfn gerðarpóla og gerðarbeiðanda og hvar og hvenær uppboðið muni byrja.

Í 1. mgr. 27. gr. segir að ef allir gerðarbeiðendur óski eftir því að byrjun uppboðs verði frestað skal sýslumaður verða við þeirri ósk jafnvel þó hann hafi verið búinn að tilkynna um byrjunina og auglýsa hana. Sýslumaður verður þó ekki við þessari ósk ef aðili að nauðungarsölunni hefur tilkynnt sýslumanni að hann ætli að koma fram mótmælum við byrjun uppboðs. Þegar sýslumaður hefur samþykkt ósk gerðarbeiðenda um frestun ákveður hann svo fljótt sem hægt er hvenær uppboðið byrji aftur, tilkynnir það og auglýsir aftur samkvæmt áðurnefndri 26. gr. nsl. Framkvæmd frestunar í tíð eldri laga var sú að þá þurfti að taka uppboðið formlega fyrir einungis til þess að færa til bókar að því skyldi frestað. Þessu var breytt með núgildandi lögum og nú þarf því ekki að taka uppboðið formlega fyrir til þess að fresta því, þetta var gert til þess að einfalda og spara í framkvæmd.

Ef uppboði hefur verið frestað ítrekað og það hefur ekki byrjað uppboð á eigninni innan eins árs frá fyrstu fyrirtöku skv. 21. gr. nsl., eru allar framkomnar nauðungarsölubeiðnir felldar niður án tillits til þess hvenær þær bárust sýslumanni, sbr. 2. mgr. 27. gr. nsl. Þessi meginregla gildir þó ekki ef aðgerðir voru stöðvaðar vegna meðferðar máls hjá héraðsdómi, vegna heimildar til greiðslustöðvunar eða nauðasamningsumleitana og uppboðið byrjar innan þriggja mánaða frá því að ágreiningurinn var leiddur til lykta. Þessi regla var ekki í eldri lögum en var sett til þess að lögleiða þá framkvæmd sem var í raun. Þá gilti einnig að ef nýjar beiðnir bárust eftir að eign var tekin í nauðungarsölumeðferð þá voru þær einnig teknar til meðferðar, þannig að þrátt fyrir að mál féllu niður vegna aldurs fyrstu beiðnanna hélt málið alltaf áfram á grundvelli nýju beiðnanna. Þannig eru dæmi um það að nauðungaruppboði hafi verið haldið áfram þrátt fyrir frestanir, í á annan áratug. Þessi framkvæmd þótti löggjafanum ótæk og setti hann því fram þessa reglu í 2. mgr. 27. gr. nsl.⁹³

⁹² *Alþingistíðindi*, A-deild, 1991-1992, bls. 934.

⁹³ Sama heimild, bls. 935.

Samkvæmt 1. mgr. 28. gr. nsl. skal dómsmálaráðherra setja almenna skilmála fyrir uppboðsskilmála og skulu þeir taka á skilyrðum í 1. – 12. tl. sömu málsgreinar. Fjalla þessir skilmálar um skyldur kaupanda og afleiðingar vanefnda af hans hálfu. Upptalningin í 1. – 12. tl. er ekki tæmandi og því má dómsmálaráðherra ákveða að setja frekar reglur telji hann það nauðsynlegt.⁹⁴ Þessa uppboðsskilmála skal birta í Stjórnartíðindum og þeir teljast alltaf gilda ef annað er ekki sérstaklega ákveðið vegna uppboðs á tiltekinni eign, sbr. 2. mgr. 28. gr. nsl.

Hér verður fjallað nánar um nokkur ákvæði auglýsingar um almenna skilmála fyrir uppboðssölu á fasteignum o.fl. þar sem settir eru skilmálar fyrir nauðungarsölu með stoð í 1. mgr. 28. gr. nsl.

Samkvæmt 1. gr. auglýsingarinnar taka skilmálarnir m.a. til nauðungarsölu við uppboð á fasteignum og fasteignaréttindum. Í 3. gr. kemur fram að sýslumaður geti krafist þess að bjóðandi sanni, t.d. með því að leggja fram tryggingu, að hann geti staðið við boð sitt. Ef sýslumaður er ekki sáttur við sönnun fyrir greiðslugetu eða fær enga sönnun þá tekur hann ekki boðum frá þeim aðila. Þar kemur einnig fram að sá sem gerir boð í eign er bundið við það í þrjár vikur frá því að endanlega er lokið að leita boða í eignina. Bjóðanda er heimilt að framselja bæði réttindi sín og skyldur samkvæmt boði sínu en þá bera bjóðandinn og framsalshafinn báðir jafna ábyrgð á efndum boða.

Sýslumaður skal hafna öllum boðum sem koma í eignina ef boðin ná ekki að einhverju leyti upp í kröfu gerðarbeiðanda, skv. 4. gr. auglýsingar, sbr. 5. mgr. 36. gr. nsl., og lýsa þá nauðungarsöluna árangurslausa. Ef bjóðandi greiðir ekki það sem hann bauð í eignina er hægt að krefja hann um greiðslu mismunar á þeirri fjárhæð sem fæst fyrir eignina og því sem hann bauð ef sýslumaður ákveður að taka næst hæsta boði, sbr. sama ákvæði. Það er kveðið á um það í 5. gr. auglýsingarinnar hvernig söluverð eignar skuli greitt. Kaupandi eignarinnar nýtur réttar til umráða yfir eigninni frá því að boð hans var samþykkt skv. 8. gr. auglýsingar.⁹⁵

Þrátt fyrir að flest sýslumannsembætti vinni út frá fyrrnefndum uppboðsskilmálum hefur sýslumaðurinn í Reykjavík útbúið breytta skilmála. Þar er fjallað um hversu

⁹⁴ *Alþingistíðindi*, A-deild, 1991-1992, bls. 936.

⁹⁵ Auglýsing um almenna uppboðsskilmála, Dóms- og kirkjumálaráðuneytið, 27. janúar 1992, http://www.domsmalaraduneyti.is/media/frettir/B_nr_41_1992.pdf. [Sótt á vefinn 28.3.2010].

mikla vexti kaupandi skuli greiða og hvernig greiðslu kaupverðs skuli háttað ef lengri samþykkisfrestur en sex vikur er samþykktur. Skilmálar sýslumannsins í Reykjavík eru í formi staðlaðrar bókunar, í fimm töluliðum, og eiga allir hlutaðeigandi að undirrita þá. Helsta breytingin með þessum skilmálum sýslumannsembættisins í Reykjavík er sú að ef gerðarbeiðandi samþykkir lengri samþykkisfrest en sex vikur, skal kaupandi greiða helming kaupverðs við samþykki, en ekki fjórðung eins og almennir skilmálar gera ráð fyrir.⁹⁶ Einnig má finna í uppboðsskilmálum sýslumannsins í Reykjavík ákvæði um greiðslu vaxta þegar kaupverð er greitt, bæði þegar um er að ræða sex vikna samþykkisfrest og ef samþykkisfrestur er lengri en það. Engir slíkir skilmálar eru í hinum almennu uppboðsskilmálum, enda kemur fram í 7. tl. 1. mgr. 28. gr. nsl. að kaupandi skuli ekki greiða aðra vexti en dráttarvexti og innheimtukostnað vanefni hann boð sitt. Verið hafa uppi vangaveltur um það hjá kröfuhöfum og lögfræðingum þeirra hvort ákvæði í uppboðsskilmálum sýslumannsins í Reykjavík samræmist áðurnefndum 7. tl. 1. mgr. 28. gr. nsl. Enn hefur þó engin leitað úrlausnar dómstóla um þessi vaxtaákvæði sýslumannsins í Reykjavík.

Sýslumaður hefur heimild til þess að víkja frá tilteknum atriðum í almennum uppboðsskilmálum ef aðilar krefjast þess. Slík krafa verður þó að jafnaði að koma fram við fyrstu fyrirtöku skv. 21. gr. nsl., sbr. 1. mgr. 29. gr. nsl. Samkvæmt 2. mgr. 29. gr. nsl. getur einnig verið um að ræða eign þar sem almennir uppboðsskilmálar passa ekki, þá getur sýslumaður ótilkvaddur ákveðið að víkja frá ákveðnum skilmálum til þess að uppboð geti farið fram. Öll frávík frá almennum uppboðsskilmálum skal sýslumaður bóka í gerðabók. Ekki má þó víkja frá almennum uppboðsskilmálum ef það gæti t.d. torvelað sölu eignarinnar eða orðið aðilum til tjóna, nema ef hlutaðeigendur samþykki það.

Sýslumaður byrjar uppboð fasteignar á skrifstofu sinni og þar skulu lögð fram ný gögn ef einhver hafa borist og þau kynnt gerðarpöla ef það er mætt fyrir hans hönd, sbr. 1. mgr. 31. gr. nsl. Samkvæmt 2. mgr. 31. gr. verður sýslumaður, áður en hann leitar boða í eignina, að greina frá í fyrsta lagi hvort og þá hvernig sé vikið frá almennum uppboðsskilmálum, einnig verða almennir uppboðsskilmálar að liggja frammi svo allir geti kynnt sér þá. Í öðru lagi greinir hann frá upplýsingum um eignina, hvar hún er staðsett og um stærð og aldur. Í þriðja lagi verður hann að

⁹⁶ Jóhannes Karl Sveinsson, hrl. „Uppboðsskilmálar Sýslumannsins í Reykjavík“, <http://www.landslog.is/index.php/id/157/article/74>. [Sótt á vefinn 28.3.2010].

greina frá þeim veðböndum, kvöðum eða öðrum eignarhöftum sem hvíla á eigninni og hver fjárhæð þeirra krafna er sem krafist var nauðungarsölu vegna. Hann skal einnig greina sérstaklega frá þeim kvöðum eða höftum sem kunna að geta hvílt áfram á eigninni eftir nauðungarsölu. Í fjórða lagi skal sýslumaður greina frá þeim kostnaði sem skal greiðast á undan öðrum kröfum af söluandvirði. Í fimmta lagi hvort eignir sem nauðungarsalan tekur til skuli boðnar upp saman eða hver fyrir sig og í sjötta lagi skal sýslumaður greina frá öllu öðru sem hann telur skipta máli að komi fram. Eftir að sýslumaður hefur greint frá þessu gefur hann aðilum kost á að koma fram athugasemdum áður en hann byrjar að leita boða í eignina, skv. 3. mgr. 31. gr. nsl.

Þegar sýslumaður hefur lokið því að uppfylla skilyrði 31. gr. nsl. leitar hann boða í eignina skv. 1. mgr. 32. gr. nsl. Það má því segja að þarna hefjist sala eignarinnar í bókstaflegri merkingu, þar sem miðað er við það í 3. mgr. 23. gr. nsl. að við það tímamark megi í síðasta lagi koma fram ósk um nauðungarsölu eignarinnar á almennum markaði.⁹⁷ Sýslumaður má ekki taka tilboði sem gert er í nafni gerðarþola og nauðungarsölu hefur verið krafist á grundvelli 6. gr. laganna, sbr. 3. mgr. 31. gr. nsl.

Samkvæmt 1. mgr. 34. gr. nsl. skal telja beiðnir um nauðungarsölu fallnar niður ef ekkert boð fæst í eignina. Heimilt er skv. 2. mgr. 34. gr. nsl. að ljúka sölunni við byrjun uppboðs ef allir aðilar nauðungarsölnunnar eru mættir og samþykkja það. Það verður að telja mjög ólíklegt að gerðarþoli fallist á slíkt, enda vill gerðarþoli í flestum tilvikum fá sem mestan tíma fram að framhaldssölu, sérstaklega þeir sem eru í samningaviðræðum við kröfuhafa um að fella nauðungarsöluna niður gegn samningi um greiðslur á kröfunum.

Í framkvæmd er það þó þannig að litið er á það sem formsatriði hjá sýslumanni að leita boða í eignina við byrjun uppboðs, telja verður að það sé einungis gert þar sem svo segir í lögnum og ef það er ekki gert þá fellur nauðungarsalan niður. Í raun er allt það sem talið er upp í 31. og 32. gr. nsl. gert við framhaldssöluna.

Ef boð fæst í eignina skv. 3. mgr. 33. gr. nsl. þá skal uppboði fram haldið innan fjögurra vikna frá því sýslumaður lauk við að leita boða á skrifstofu sinni, skv. 1. mgr.

⁹⁷ *Alþingistíðindi*, A-deild, 1991-1992, bls. 940.

35. gr. nsl. Framhaldsuppboð er því í senn fullnaðartilraun til þess að kalla fram hærra boð í eignina, tækifæri til þess að halda uppboð á eigninni sjálfri og eftir atvikum síðasta tækifæri gerðarpola til að semja við kröfuhafa áður en sala fer fram.⁹⁸ Samkvæmt 2. mgr. 35. gr. gr. ákveður sýslumaður oftast sjálfur hvar og hvenær uppboðið skuli haldið og þegar hann hefur tekið ákvörðun skal hann tilkynna það öllum aðilum að nauðungarsölunni. Frá þessari skyldu er þó sú undantekning að ef aðili var viðstaddur byrjun uppboðs þegar sýslumaður tilkynnti um framhaldsuppboð þarf ekki að tilkynna honum það aftur sérstaklega.⁹⁹ Tilkynningin skal annars send í ábyrgðarbréfi eða símskeyti eða með öðrum sambærilegum hætti, sbr. 3. mgr. 35. gr. Samkvæmt 4. og 5. mgr. ber sýslumanni að auglýsa um framhald uppboðs í Lögbirtingablaði og einnig í dagblaði með þeim hætti sem kveðið er á um í 2. mgr. 26. gr. nsl.

Framkvæmd framhaldsuppboðs skal fara eftir fyrrnefndum ákvæðum 30. - 33. gr. nsl., eftir því sem við á, sbr. 1. mgr. 36. gr. nsl. Framhaldsuppboð skal þó haldið á eigninni sjálfri og er gerðarpola skylt að hleypa inn þeim sem eru viðstaddir uppboðið til þess að skoða eignina áður en boðið er í hana skv. 2. og 3. mgr. 36. gr. Þegar sýslumaður byrjar að leita boða við framhaldsuppboð skal byrjað þar sem frá var horfið við byrjun uppboðs. Þegar búið er að bjóða í eignina og sýslumaður hefur þrívægis óskað eftir frekari boðum skal hann láta hamarinn falla og er þá framhaldsuppboðinu lokið, sbr. 4. mgr. 36. gr. nsl. Samkvæmt 5. mgr. sömu greinar telst uppboðið árangurslaust ef nauðungarsölunnar var krafist á grundvelli 6. gr. nsl. og boð í eignina ná ekki inn í kröfur gerðarbeiðanda og falla nauðungarsölu- beiðnirnar þá niður. Þetta þýðir að ef ekki er boðið það hátt verð í eignina að einhver gerðarbeiðandi fái í það minnsta greitt að hluta til upp í kröfu sína, þá er nauðungarsalan árangurslaus.

Sýslumaður hefur heimild til þess að ákveða að framhaldsuppboð verði haldið á nýjan leik ef hann hefur rökstuddan grun fyrir því að ekki hafi fengist nógu hátt boð í eignina, ef aðilar nauðungarsölunnar eru ekki á móti því, skv. 1. mgr. 37. gr. nsl. Þessa ákvörðun sýslumanns er ekki hægt að bera undir héraðsdómara skv. 3. mgr. sömu greinar. Sú regla var talin nauðsynleg til þess að tryggja það að ágreiningur

⁹⁸ *Alþingistíðindi*, A-deild, 1991-1992, bls. 941.

⁹⁹ Sama heimild, bls. 942.

um þessa ákvörðun sýslumanns myndi ekki tefja enn frekar málalok.¹⁰⁰ Eins og áður skal bóka í gerðabók hvar og hvenær uppboð er haldið og hverjir eru viðstaddir, sbr. 38. gr. nsl.

Það segir í 1. – 5. mgr. 39. gr. að þegar framhaldsuppboði er lokið skal sýslumaður ákveða hvaða boði hann tekur innan þess tíma sem bjóðendur teljast enn bundnir af boði sínu. Oftast tekur sýslumaður hæsta boði en þó getur komið til þess að hann taki lægra boði ef hann telur sérstaka ástæðu til þess að draga í efa að sá sem átti hæsta boð geti greitt. Eftir að sýslumaður hefur ákveðið hvaða boði skal taka tilkynnir hann bjóðanda um það og þá skal bjóðandi greiða kaupverðið samkvæmt uppboðsskilmálum. Ef kaupandi efnir ekki uppboðsskilmála skal sýslumaður skoða önnur boð sem komu í eignina og meta hvort hann telji rétt að taka næsta boði. Ef sýslumaður telur ekkert boð nægilega hátt eða ekki unnt að samþykkja það af öðrum sökum ber honum að halda uppboð á nýjan leik, þ.e. svonefnt vanefndauppboð sem fer fram á sama hátt og framhaldssala. Kaupanda er heimilt að framselja réttindi og skyldur og upp frá því bera framsalshafi og framseljandi jafna ábyrgð. Þrátt fyrir þetta ákvæði 5. mgr. 39. gr. að kaupanda sé heimilt að framselja bæði réttindi sín og skyldur virðist vera samkvæmt framkvæmd Hæstaréttar sé ekki hægt að framselja öll réttindi.

Í dómi Hæstaréttar frá 7. apríl 1998 í máli nr. 293/1997 var tekist á um þessi framseldu réttindi. Skeljungur hf. átti hæsta boð í vélbát. Skeljungur hf. framseldi svo boð sitt til Skelco ehf. og fól framsalið í sér eignayfirfærslu þeirra réttinda til Skelco ehf., sem Skeljungur hf. hafði öðlast við uppboðið. Skeljungur hf. var veðhafi og bar fyrirtækinu því að greiða hálf stimpilgjald skv. 4. mgr. 16. gr. laga um stimpilgjald nr. 36/1978. Skelco ehf. taldi því að sú yfirfærsla réttinda skv. 5. mgr. 39. gr. nsl. fæli í sér að fyrirtækið ætti einungis að greiða hálf stimpilgjald þrátt fyrir að vera ekki veðhafi eins og Skeljungur hf. Sýslumaðurinn í Vestmannaeyjum krafði Skelco um greiðslu fulls stimpilgjalds og taldi héraðsdómur að sýslumaðurinn væri í fullum rétti þar. Réttindi Skeljungs hf. um greiðslu háls stimpilgjalds væru ekki framseljanleg. Sú niðurstaða var staðfest í Hæstarétti.

Ljóst er af framangreindum dómi að ekki eru öll réttindi hæstbjóðanda framseljanleg. Í framangreindu máli kom einnig fram að Skeljungur hf. hafði framselt boð sitt vegna tveggja annarra skipa og í báðum tilvikum, hjá sýslumanninum í Hafnarfirði og í Keflavík, var framsalshafa einungis gert að greiða hálf stimpilgjald. Skelco ehf. var því í góðri trú um að það sama gildi í þessu tilviki. Þetta er því dæmi um mismunandi framkvæmd milli sýslumannsembætta sem í þessu tilviki bitnar í kaupanda. Telja

¹⁰⁰ *Alþingistíðindi*, A-deild, 1991-1992, bls. 944.

verður að allt slíkt misræmi verði að laga og samræma þessa framkvæmd milli allra sýslumannsembætta.

Þegar boð kaupandans í eignina hefur verið samþykkt nýtur hann frá og með þeim tíma réttar til umráða yfir eigninni, skv. 1. mgr. 55. gr. nsl. Þó með þeim undantekningum sem koma fram í 2. og 3. mgr. greinarinnar, en þar segir að ef salan hefur farið fram skv. VI. kafla nsl. þá semur kaupandinn um hvenær hann fái umráð yfir eigninni og ef gildi nauðungarsölnunnar er borið undir dóm þá getur gerðarþoli fengið að vera áfram í eigninni. Í tíð eldri laga naut kaupandi ekki réttar til umráða yfir eigninni fyrr en afsal hafði verið gefið út til hans. Sá tími sem leið á milli þess að boð var samþykkt þar til afsal var gefið út var oft á tíðum ansi langur og var því ákveðið að breyta þessari reglu með nýju lögnum.¹⁰¹

3.3.3 - VI. kafli, nauðungarsala á almennum markaði

Ákvæði 23. gr. nsl. um heimild til þess að óska eftir því að nauðungarsala fari fram á almennum markaði kom nýtt inn með lögnum frá 1992. Þessi heimild var ekki fyrir hendi í eldri lögum en þá tíðkaðist með samkomulagi veðhafa og uppboðspóla að fresta nauðungaruppboði til þess að freista þess að koma eigninni í verð í frjálstri sölu. Með ákvæði 23. gr. nsl. var reynt að færa þessar aðgerðir í fastari farveg, m.a. með því að láta sýslumann stjórna þessum aðgerðum.¹⁰² Nauðungarsala eftir þessu úrræði fer eftir VI. kafla nsl.

Ef sýslumaður hefur samþykkt að taka til greina ósk á grundvelli 23. gr. nsl. skal hann boða alla aðila að nauðungarsölnunni til fyrirtöku hjá sér og skal boðunin send með ábyrgðarbréfi, í símskeyti eða með öðrum sambærilegum hætti, sbr. 1. mgr. 41. gr. nsl. Samkvæmt 3. mgr. sömu greinar skal allt það sem fer fram við fyrirtöku samkvæmt VI. kafla nsl., bóka í gerðabók.

Þegar að nauðungarsala fer fram á almennum markaði skal fara eftir söluskilmálum 1., 3., 5., 7. og 9. -12. tl. 1.mgr. 28. gr. nsl., en frá þessum má víkja skv. reglum 29. gr. nsl. Þess skal þó gæta í söluskilmálum að þeim verði hagað með þeim hætti að kaupverð fái greitt á áþekktum tíma og ella hefði verið mælt fyrir um í uppboðsskilmálum nauðungaruppboðs, sbr. 1. mgr. 42. gr. Í 3. mgr. sömu greinar

¹⁰¹ *Alþingistíðindi*, A-deild, 1991-1992, bls. 899.

¹⁰² Sama heimild, bls. 891.

segir að sýslumaðir eigi að fela einum eða fleiri löggiltum fasteignasala, héraðsósóms- eða hæstaréttarlögmanni að leita tilboða í eignina eins og um frjálsa sölu væri að ræða. Aðili getur einnig óskað eftir því að láta virða eignina skv. 4. mgr. 42. gr. nsl. og ber þá sá sem óskar eftir virðingu, kostnaðinn af því a.m.k. fyrst um sinn. Ef það kemur í ljós að réttmæt ástæða lá að baki ósk um virðingu má sýslumaður fallast á ósk um endurkröfu fyrir kostnaði. Alla jafna er ekki þörf á að láta virða eign, enda mun sá sem sýslumaður hefur falið að leita tilboða í eignina mynda sér skoðun í þeim efnum. Aðila getur samt sem áður þótt þetta nauðsynlegt til að vernda eigin hagsmuni, t.d. ef hann telur verðmat þess sem sér um að fá tilboð umdeilanlegt.¹⁰³

Þegar nauðungarsalan er í ferli skv. 41. gr. nsl. getur sýslumaðurinn einn ráðstafað eigninni og stofnað til réttindi yfir henni, skv. 1. mgr. 43. gr. nsl. Löggjafinn taldi þessa reglu mikilvæga til þess að tryggja það að ráðstöfun á almennum markaði næði fram að ganga enda væri annars mikil hættu á misnotkun á þessari heimild.¹⁰⁴ Á þessu tímabili er því ekki hægt að gera fjárnám í eigninni, kyrrsetja hana eða taka í löggeymslu, kröfuhafar geta þó beint þessum rétti sínum að rétti sem gerðarþoli kann að eignast við sölu eignarinnar, sbr. 2. mgr. sömu greinar. Þessi regla var sett til þess að koma í veg fyrir að veðbönd á eigninni myndu aukast á meðan reynt væri að koma eigninni í verð. Réttur skuldheimtumanna er þó ekki alveg fyrir borð borinn þar sem þeir hafa rétt á því að gera tilkall til hluta gerðarþola af söluverðinu.¹⁰⁵

Aðili nauðungarsölu getur við fyrirtöku skv. 41. gr. nsl. lýst því yfir að hann muni una ákvörðun sýslumanns um að taka eða taka ekki tilboði í eignina. Aðili getur þó takmarkað þessa yfirlýsingu fyrir ákveðna lágmarksfjárhæð, sbr. 1. mgr. 44. gr. nsl. Þessi regla var sett til hagræðingar, til dæmis til þess að veðhafi á fyrsta veðrétti sem fær kröfu sína alltaf greidda þurfi ekki að blanda sér inn í umræður réttlægri veðhafa um verð eignarinnar.¹⁰⁶ Þegar sýslumanni berst svo tilboð í eignina sem hann telur vert að taka boðar hann aðila nauðungarsölunnar, sem ekki hafa gefið yfirlýsingu skv. 1. mgr., til fyrirtöku með tryggum hætti, þar sem hann greinir frá framkomnu tilboði, skv. 2. mgr. 44. gr. nsl. Sýslumaður þarf því ekki að boða til fyrirtöku í hvert skipti sem honum berst tilboð, heldur bara þegar honum berst tilboð sem honum

¹⁰³ *Alþingistíðindi*, A-deild, 1991-1992, bls. 951.

¹⁰⁴ Sama heimild, bls. 951.

¹⁰⁵ Sama heimild, bls. 951.

¹⁰⁶ Sama heimild, bls. 952.

þykir vert að skoða betur.¹⁰⁷ Samkvæmt 3. mgr. greinir sýslumaður svo frá tilboðinu og gefur aðilum tækifæri til að tjá sig og ef þeir vilja ekki allir una tilboðinu þá leitar sýslumaður eftir hærri boðum frá þeim sem eru viðstaddir. Þegar því er lokið er kröfuhöfum sem ekki fá kröfum sínum fullnægt með framkomnu boði gefinn kostur á að ganga inn í hæsta boð. Að því loknu tekur sýslumaður ákvörðun um hvort hann taki framkomnu boði og eftir atvikum hvaða boði. Það er gert ráð fyrir því í VI. kafla að sýslumaður eigi lokaorðið um það hvort framkomnu tilboði skuli tekið, þó að undaneggnu samráði við gerðarpóla, gerðarbeiðendur og aðra réttthafa.¹⁰⁸ Ekki er lýst nánar í VI. kafla nsl. hvað gerist eftir að ákvörðun hefur verið tekin, en samkvæmt athugasemdum við frumvarp með lögnum er það annars vegar ef boði er hafnað, þá verður annað hvort haldið áfram að leita tilboða skv. VI. kafla eða frekari tilraunum hætt, og nauðungarsalan færi þá fram á uppboði. Hins vegar ef tilboð er samþykkt væri gerður kaupsamningur með sambærilegum hætti og í frjálsum viðskiptum og reglum VII., VIII. og IX. kafla nsl. yrði beitt um innheimtu söluverðs, úthlutun þess til réttthafa og afsals til kaupanda.¹⁰⁹

Í 45. gr. nsl. eru taldar upp ástæður þess að aðgerðum skv. VI. kafla yrði hætt áður en málið væri til lykta leitt. Samkvæmt 1. mgr. skal aðgerðum hætt ef sá sem óskaði eftir nauðungarsölu á almennum markaði mætir ekki við fyrirtöku skv. 1. mgr. 41. gr. nsl. Þessi regla var sett til þess að sporna gegn misbeitingu heimilda skv. VI. kafla enda er ætlast til þess að sá sem óskar eftir nauðungarsölu á almennum markaði fylgi því eftir með virkri þátttöku.¹¹⁰ Þá verður aðgerðum hætt skv. 1. tl. 2. mgr. 45. gr. ef meira en þrjú mánuðir er liðnir frá fyrirtöku skv. 1. mgr. 41. gr. og aðili nauðungarsölu krefst þess enda sér sýslumaður ekki fram á að hæfileg tilboð komi í eignina. Samkvæmt 2. tl. skal aðgerðum hætt ef sex mánuðir eru liðnir frá fyrirtöku skv. 1. mgr. 41. gr. og tilboð hefur ekki verið samþykkt í eignina. Regla 2. tl. er ófrávíkjanleg skv. athugasemdum með frumvarpi.¹¹¹ Sýslumaður getur einnig ákveðið að aðgerðum verði hætt ef gerðarþoli eða annar umráðarmaður eignar verður ekki við tilmælum um að veita aðgang að eigninni til sýningar eða spillir fyrir á annan hátt, skv. 3. mgr. 45. gr. nsl. Telji sýslumaður ástæðu til að hætta aðgerðum skv. 1. - 3. mgr. 45. gr. skal hann tilkynna það við fyrirtöku, sem hann hefur boðað til,

¹⁰⁷ *Alþingistíðindi*, A-deild, 1991-1992, bls. 952.

¹⁰⁸ Sama heimild, bls. 895.

¹⁰⁹ Sama heimild, bls. 953.

¹¹⁰ Sama heimild, bls. 953.

¹¹¹ Sama heimild, bls. 954.

og um leið skal hann ákveða um byrjun uppboðs skv. 24. gr. nsl, sbr. 4. mgr. Ef aðgerðum vegna nauðungarsölu á almennum markaði er hætt er ekki hægt að grípa til þeirrar ráðstöfunar öðru sinni vegna sömu nauðungarsölu, skv. 5. mgr. 45. gr. nsl. Ákvæði er ekki tæmandi talning þar sem nauðungarsalan gæti einnig fallið niður samkvæmt almennum reglum í 15. gr. nsl. Þrátt fyrir að það sé ekki tekið fram í 45. gr. nsl.¹¹²

3.4 Málsmeðferð fyrir dómstólum

3.4.1 - Almennt

Fjórði þáttur nauðungarsölulaganna fjallar um málsmeðferð fyrir dómstól og í XIII. kafla er að finna reglur um það hvernig hægt er að leysa úr afmörkuðum ágreiningi á meðan aðgerðir vegna nauðungarsölu standa yfir og í XIV. kafla reglur um rekstur máls til að leysa úr um gildi nauðungarsölu eftir að eignin hefur verið seld. Þrátt fyrir að reglur framangreindra kafla séu áþekkar, þá eru sérþyrmsæli í hvorum kafla um aðdraganda að máli, ágreiningsefnin sem leysa þarf úr og einnig eru fleiri atriði sem útiloka að hægt sé að hafa reglur þessa tveggja kafla í einum kafla.¹¹³

Ákvæði XII. og XIV. kafla laganna eiga sér ekki hliðstæðu í eldri lögum. Enda önnuðust héraðsdómarar nauðungaruppboð samkvæmt þeim og leystu því jafnharðan úr ágreiningsefnum sem risu við framkvæmd nauðungaruppboða. Um rekstur mála samkvæmt lögum um nauðungaruppboð var farið eftir þáverandi lögum um meðferð einkamála í héraði nr. 85/1936. Þessa leið var ekki unnt að fara þegar ný lög tóku gildi 1. júlí 1992 af þeirri ástæðu að sýslumenn fara ekki með dómssvald og geta þar af leiðandi ekki felld dóm um ágreiningsefni sem rísa við framkvæmd nauðungarsölu.¹¹⁴

3.4.2 - XIII. kafli, úrlausn ágreinings um hvort nauðungarsala fari fram

o.fl.

Í 1. mgr. 73. gr. nsl. er kveðið á um að eftir því sem mælt er fyrir um í öðrum ákvæðum laganna má leita úrlausnar héraðsdómara um ágreining sem getur komið upp við nauðungarsölu. Heimildir í lögnum til þess að bera ágreining undir

¹¹² *Alþingistíðindi*, A-deild, 1991-1992, bls. 953.

¹¹³ Sama heimild, bls. 978.

¹¹⁴ Sama heimild, bls. 978.

héraðsdómara má finna í 2. mgr. 13. gr., 3. mgr. 15. gr. og 22. gr. nsl., varðandi nauðungarsölu á fasteignum. Samkvæmt 2. mgr. 73. gr. nsl. sömu greinar skal sá sem ætlar að leita úrlausnar til héraðsdómara tilkynna það við fyrirtöku hjá sýslumanni þegar ákvörðun sem um ræðir hefur verið tekin. Hafi aðillinn að einhverjum ástæðum, sem taldar eru upp í 2. mgr. 73. gr. nsl., ekki mætt við fyrirtöku eða sýslumaður hefur ekki tekið ákvörðun við fyrirtöku ber aðilanum að tilkynna sýslumanni með bréfi að hann hyggist leita úrlausnar héraðsdómara innan viku frá því að honum varð kunnugt um ákvörðunina. Uppfylli aðili ekki skilyrði 2. mgr. 73. gr. nsl. er málinu vísað frá dómi.

Í dómi Hæstaréttar frá 25. febrúar 2008 í máli nr. 67/2008 hafði sóknaraðili leitað úrlausnar héraðsdóms um ágreining sem reis við nauðungarsöluna. Varnaraðillinn benti á það við upphaf aðalmeðferðar að sóknaraðili hefði ekki uppfyllt skilyrði 2. mgr. 73. gr. nsl. um að láta bóka slíka athugasemd hjá sýslumanni eða senda honum bréf innan viku frá því að aðilanum var kunnugt um ákvörðun sýslumanns. Fyrir lá að ekki var bókað sérstaklega við fyrirtöku sýslumanns að sóknaraðili hyggðist leita úrlausnar dómstóla. Ekki var heldur neitt sem benti til þess að varnaraðili hefði gefið samþykki sitt fyrir málskoti sóknaraðila. Að þessu virtu taldi héraðsdómur að skilyrði 2. mgr. 73. gr. nsl. hefðu ekki verið uppfyllt og málinu var vísað frá dómi. Hæstiréttur staðfesti niðurstöðu héraðsdóms.

Aðillinn getur þó ekki leitað úrlausnar dómstóla ef ákvörðun hefur þegar verið framfylgt með aðgerðum við nauðungarsölu. Um leið og sýslumanni hefur borist þessi tilkynning frá aðila skal sýslumaður stöðva frekari aðgerðir við nauðungarsölu nema það sé augljóst að það séu ekki skilyrði til þess að leita úrlausnar héraðsdómara, sbr. 3. mgr. 73. gr. nsl. Dæmi um þetta er t.d. ef einhvern annar en gerðarbeiðandi lýsir því yfir að hann óski eftir að leita úrlausnar dómstóla á grundvelli 22. gr. nsl. en gerðarbeiðandi segir strax að hann sé ekki samþykkur því.¹¹⁵ Sýslumaður skal þá tilkynna þetta þeim aðilum sem ágreiningurinn getur varðað og voru ekki vitni að tilkynningu til sýslumanns skv. 4. mgr. 73. gr. nsl.

Í 5. mgr. 73. gr. kemur fram að sá sem ætlar að leita úrlausnar héraðsdóms skuli senda héraðsdómi málgögn án tafar. Ekki er nánar skýrt hvað án tafar þýðir í þessu tilviki.

Í dómi Héraðsdóms Reykjavíkur í máli z-3/1995 taldi héraðsdómur í lagi að það tæki 8 vikur að senda gögnin til héraðsdóms.

Í dómi Héraðsdóms Reykjavíkur í máli z-15/1994 taldi héraðsdómur að 11 vikur væri of langur tími til þess að láta líða áður en gögn voru send til héraðsdóms.

Ekki eru til neinir Hæstaréttardómar um þetta atriði og má því deila um hvort 8 vikur geti í raun talist án tafar. Einnig er langt síðan þessir dómar voru kveðnir upp. Talið

¹¹⁵ *Alþingistíðindi*, A-deild, 1991-1992, bls. 980.

er að tvær til þrjár vikur ættu að vera nægur tími til þess að skila málgögnum inn án tafar.

Samkvæmt 1. mgr. 74. gr. nsl. skal héraðsdómari þegar hann hefur fengið í hendur öll gögn varðandi nauðungarsöluna kanna hvort skilyrðum til þess að leita úrlausnar dómstóla, sé fullnægt. Telji hann skilyrðum ekki fullnægt vísar hann málinu frá dómi með úrskurði án þess að kveða til aðila máls eða taka málið fyrir að öðru leyti á dómspingi. Úrskurður dómara er kæranlegur til Hæstaréttar skv. 1. mgr. 79. gr. nsl. Nú uppfyllir málið öll skilyrði til þess að leita úrlausnar og verður héraðsdómari þá að ákveða hvernig aðild í málinu skuli hagað og ákveður síðan stað og stund til þinghalds og tilkynna málsaðilum um það með sannanlegum hætti og með hæfilegum fyrirvara, sbr. 2. og 3. mgr. 74. gr. nsl.

Samkvæmt 1. mgr. 75. gr. nsl. skulu aðilar máls gera grein fyrir þeim kröfum sem þeir hafa uppi við þinghald nema ef sættir hafa tekist. Meginreglan er að ekki verða aðrar kröfur hafðar uppi í máli sem þessu nema sú ákvörðun sýslumanns sem varð tilefni málsins. Undantekning er þó að frá þessu má víkja ef aðilar máls eru allir á eitt sáttir við að fá leyst úr öðrum ágreiningi er varðar nauðungarsöluna, sbr. 2. mgr. 75. gr. Þegar kröfur hafa komið fram fá aðilar máls stuttan frest til þess að skila skriflegum greinargerðum og afla sýnilegra sönnunargagna ef þörf krefur. Síðan skal málið sótt og varið munnlega, skv. 4. mgr. 75. gr. nsl.

Ef sóknaraðili sækir ekki þinghald skal málið fellt niður og þegar sóknaraðilar eru tveir eða fleiri skal mál fellt niður á þann sem ekki hefur sótt þinghaldið, sbr. 1. og 2. mgr. 76. gr. nsl. Ef varnaraðili sækir ekki þinghald eru gagnkröfur hans felldar niður og ef varnaraðilar eru tveir eða fleiri eru sjálfstæðar kröfur þess varnaraðila sem sækir ekki þing felldar niður, en að svo búnu er málið tekið til úrskurðar án frekari málflutnings skv. 3. og 4. mgr. 76. gr. nsl.

Héraðsdómari hefur heimild til þess að staðfesta, breyta eða ómerkja ákvörðun sýslumanns skv. 1. mgr. 77. gr. nsl. Almennum reglum samkvæmt lögum um meðferð einkamála nr. 91/1991 verður beitt að því leyti sem þær geta átt við, sbr. 2. mgr. 77. gr. nsl.

Í dómi Hæstaréttar frá 24. mars 2004, í máli nr. 78/2004 hafði Fataefni ehf. sem var hæstbjóðandi við framhaldssölu ekki geta staðið við boð sitt og hafði eignin því verið seld næst hæstbjóðanda, Nýsirs hf. Fataefni ehf. mótmælti úthlutunargerð frumvarpsins en

engin mætti fyrir hönd Fataefnis ehf. á fundinn sem boðað var til vegna mótmælanna. Sýslumaðurinn ákvað því að taka ekki afstöðu til mótmælanna. Fataefni ehf. krafðist þess að ákvörðun sýslumannsins um að taka ekki afstöðu til mótmælanna yrði ógild. Héraðsdómur taldi rétt að fella úr gildi ákvörðun sýslumanns um það að taka ekki afstöðu til mótmælanna. Hæstiréttur sagði aftur á móti að: „ Kröfugerð varnaraðila í málinu lýtur því ekki að þeim atriðum sem tilgreind eru í 1. mgr. 77. gr. laga nr. 90/1991, um staðfestingu, breytingu eða ómerkingu á ákvörðun sýslumanns.“ Skilyrði til þess að leita úrlausnar héraðsdóms voru því ekki uppfyllt og var málinu vísað sjálfkrafa frá héraðsdómi.

Þarna segir héraðsdómur skoðun sína á ákvörðun sýslumanns þrátt fyrir að úrskurða svo að ekki sé hægt að leita úrlausnar dómstólsins þar sem kvörtun Fataefnis ehf. hafði ekki verið vegna atriða sem talin eru upp í 1. mgr. 77. gr. nsl.

Þegar héraðsdómari hefur úrskurðað samkvæmt XIII. kafla og úrskurðurinn leiðir ekki til annars, skal aðgerðum nauðungarsölu haldið áfram skv. 78. gr. nsl.

Eins og áður sagði eru úrskurðir og ákvarðanir héraðsdómara í málum skv. XIII. kafla, kæranlegir til Hæstaréttar, það er þó ekki hægt ef málið myndi ekki sæta kæru ef um einkamál væri að ræða, skv. 1. mgr. 79. gr. nsl.

Í dómi Hæstaréttar frá 26. maí 2004, í máli nr. 168/2004 var deilt um frumvarp til úthlutunar á söluverði bifreiðar. Sóknaraðili vildi fá greidda kröfu sína, 328.795 kr., vegna haldsréttar sem hann taldi sig hafa. Úrskurði héraðsdóms var skotið til Hæstaréttar. En eins og kemur fram í 1. mgr. 79. gr. nsl. er einungis hægt að skjóta máli til Hæstaréttar ef málið gæti sætt kæru til Hæstaréttar sem einkamál. Áfrýjunarfjárhæð skv. 1. mgr. 152. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, sbr. 6. gr. laga nr. 38/1994 var þá 420.000 kr. Kæran fullnægði því ekki ákvæðum 1. mgr. 79. gr. nsl. og var vísað frá Hæstarétti.

Sé úrskurður héraðsdómara kæranlegur til Hæstaréttar frestar það ekki aðgerðum nauðungarsölu nema fallist hafi verið á kröfu þess efnis í úrskurðinum, sbr. 3. mgr. 79. gr. nsl. Kærufrestir eru þeir sömu og í einkamálum og ef þeir eru ekki virtir er máli vísað frá Hæstarétti.

Í dómi Hæstaréttar frá 19 apríl 1996, í máli nr. 143/1996. Kærður var úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur frá 27. mars 1996. Hinn kærði úrskurður var tekinn fyrir á dómþingi Hæstaréttar. Áritun héraðsdómara um móttöku kærunnar þann 11. apríl 1996 sýndi að kærufrestur var liðinn og málinu því sjálfkrafa vísað frá Hæstarétti.

3.4.3 - XIV. kafli, úrlausn um gildi nauðungarsölu

Reglur XIV. kafla nsl. voru settar með það að leiðarljósi að mæta þörfum annarra aðili svo þeir gætu einnig fengið leyst úr ágreiningsatriðum fyrir dómi, þar ber helst að nefna gerðarþola og þriðja mann. Þannig er meginreglan sú að gerðarþoli og þriðji maður geta einungis leitað úrlausnar dómstóla eftir að söluaðgerðum sem slíkum er lokið. Ástæða þess er að það sýndi sig í framkvæmd eldri laga að

ótakmörkuð heimild gerðarþola eða þriðja manns til þess að leita úrlausnar dómstóla gæti leitt til misnotkunar á þeirri heimild og þar af leiðandi tafið framgang nauðungarsölu.¹¹⁶

Þegar uppboði er lokið skv. V. eða XI. kafla laganna, tilboði hefur verið tekið skv. VI. kafla eða andvirði réttinda greitt sýslumanni skv. 2. eða 3. mgr. 71. gr. laganna geta allir þeir sem telja sig eiga lögvarinna hagsmuna að gæta leitað úrlausnar héraðsdómara um gildi nauðungarsölnnar. Slík krafa skal berast héraðsdómara innan fjögurra vikna frá því tímamarki sem á við hverju sinni, skv. 1. mgr. 80. gr. nsl. Þrátt fyrir fjögurra vikna frestinn sem gefinn er í 1. mgr. er hægt að leita úrlausnar héraðsdómara eftir að fresturinn er liðinn ef allir aðilar að nauðungarsölnni samþykkja það, sbr. 2. mgr. 80. gr. nsl.

Samkvæmt 1. mgr. 81. gr. skal sá sem leitar úrlausnar dómstóla tilkynna héraðsdómara það skriflega og þar skal koma fram um hvaða nauðungarsölu sé að ræða, hvenær hún hafi farið fram og um hvers konar ráðstöfun var að ræða, á hverju og hverjir eigi að teljast aðilar máls skv. 3. mgr. 82. gr. nsl. Einnig skal koma fram hvers sé krafist fyrir héraðsdómi og á hvaða málsástæðum og lagarökum krafan sé byggð. Með tilkynningunni skal aðili senda öll gögn sem skipta máli, sýslumanni skal gefinn kostur á að senda héraðsdómara sínar athugasemdir um málið og ef aðilar eru fleiri en tveir, sem leita sömu úrlausnar, skal fara með málið í einu lagi, sbr. 2., 3. og 4. mgr. 81. gr. nsl.

Héraðsdómari kannar hvort skilyrðum laganna til að leita úrlausnar séu fullnægt ef ekki þá vísar hann málinu frá dómi með úrskurði án þess að taka það frekar fyrir á dómþingi, skv. 1. mgr. 82. gr. nsl. Hafi málið uppfyllt öll skilyrði skal héraðsdómari ákveða hvernig aðild skuli hagað og ákveða síðan stað og stund fyrir þinghald og lætur málsaðila vita með tilkynningu sem er birt með sama hætti og stefna í einkamáli. Þessa tilkynningu skal að öllu jöfnu birta með minnst þriggja sólarhringa fyrirvara, sbr. 2. og 4. mgr. 82. gr. nsl.

Aðilar gera síðan grein fyrir þeim kröfum sem þeir hyggjast hafa uppi nema sættir hafi náðst í málinu, skv. 1. mgr. 83. gr. nsl. Meginreglan er að kröfur skuli ekki vera hafðar uppi um annað en ógildingu nauðungarsölu eða viðurkenningu á gildi hennar

¹¹⁶ *Alþingistíðindi*, A-deild, 1991-1992, bls. 983-984.

sem og ákvörðun um málskostnað, sbr. 2. mgr. Samkvæmt 3. mgr. 83. gr. nsl. skal aðilum svo veittur stuttur frestur til þess að skila skriflegri greinargerð og afla sýnilegra sönnunargagna ef þörf krefur. Málið er síðan sótt og varið munnlega.

Sæki aðili ekki þinghald skal fara eftir ákvæðum 76. gr. nsl., eftir því sem við getur átt, sbr. 1. mgr. 84. gr. nsl. Samkvæmt 2. mgr. 84. gr. skal úrskurður héraðsdómara kveða á um gildi nauðungarsölu og skal taka skýrt fram ef hún er ógilt að hluta, í hvaða atriðum það sé gert. Eftir að héraðsdómari hefur úrskurðað í málinu mega frekari aðgerðir á grundvelli þess úrskurðar ekki fara fram fyrr en að liðnum fresti til að kæra hann, nema allir aðilar málsins hafi lýst því yfir að þeir muni una við úrskurðinn, sbr. 3. mgr. 84. gr. Um mál skv. XIV. kafla gilda ákvæði laga um meðferð einkamála eins og við XIII. kafla, skv. 4. mgr. 84. gr. nsl. Um málskot til Hæstaréttar gilda ákvæði 1. og 2. mgr. 79. gr. nsl. og frestar kæra til Hæstaréttar frekari aðgerðum við nauðungarsölu, skv. 1. og 2. mgr. 85. gr. nsl.

3.5 Helstu breytingar með lögum um nauðungarsölu nr. 90/1991

Eins og áður hefur komið fram þá byggðu gömlu lögín á því að framkvæmd nauðungaruppboðs væri dómsathöfn en það þurfti að breyta því þar sem það samræmdist ekki lengur nýrri skipan dómsvalds og framkvæmdavalds. Framkvæmd nauðungarsölu varð því stjórnarsýsluathöfn sem sýslumenn framkvæmdu með setningu nýrra laga.¹¹⁷ Helstu breytingarnar sem urðu með nýjum lögum um nauðungarsölu verða nú taldar upp.

Stærsta breytingin var sú að nauðungaruppboð var ekki lengur dómsathöfn sem héraðsdómari sá um að framkvæma heldur varð nauðungarsala að stjórnarsýsluathöfn sem sýslumenn, hver í sínu umdæmi, sáu um að framkvæma. Í nýju lögnum var sýslumanni einnig heimilað að taka ákvörðun ef ágreiningur kæmi upp um framkvæmd uppboðs. Það er þó ekki alltaf endanleg ákvörðun þar sem gerðarþoli getur borið þá ákvörðun undir dómstóla skv. 22. gr. nsl.¹¹⁸

Nýju lögín eiga að stuðla að því að sem hæst verð fáið fyrir eign á uppboði. Ákvæði í eldri lögnum sem fjölluðu um hvernig framkvæmd uppboðs ætti að vera hafði ekki verið framfylgt og með nýju lögnum voru lögfestar reglur til samræmis við það

¹¹⁷ *Handbók um nauðungarsölu*, Reykjavík 1992, bls. 13.

¹¹⁸ Sama heimild, bls. 18-19.

hvernig framkvæmdin var í raun og veru. Með lögunum voru settar ítarlegri reglur um atriði sem höfðu valdið óvissi í tíð eldri laga, sem dæmi má nefna að frekari reglur voru settar um það hvernig kaupanda bæri að standa skil á kaupverði eignar og hvað rétt höfum yfir seldri eign bæri hverjum og einum að fá við uppboð.¹¹⁹

Þegar eldri lögin nr. 57/1949 voru sett var ekki gert ráð fyrir að nauðungaruppboð yrðu algeng. Samkvæmt þeim lögum voru alls konar formsatriði sem bar að fara eftir á fyrstu stigum nauðungaruppboðs. Það var aftur á móti erfitt að fara eftir öllum þessum reglum þar sem nauðungaruppboðum fjölgaði mikið síðustu árin fyrir setningu nýrra laga. Árin áður en ný lög tóku gildi komu u.þ.b. 20.000 uppboðsbeiðnir fram í Reykjavík árlega en aðeins á þriðja hundrað fóru alla leið í framhaldssölu. Nýju lögin einfölduðu þessar aðgerðir á fyrstu stigum nauðungaruppboðs og varð það til mikillar einföldunar þar sem flest þessi mál leystust á þeim stigum.¹²⁰

Beiðnir um nauðungarsölu voru miklu fleiri hérlendis en í löndunum í kring, sem höfðu sambærilega löggjöf, á þessum árum. Nýju lögunum var ætlað að draga úr þessum fjölda. Ekki þótti víst hvort skuldari gerði sér grein fyrir alvöru máls fyrr en hann fékk tilkynningu um að kröfuhafi hefði farið fram á að eignin yrði seld á uppboði, en þá fór skuldarinn auðvitað strax að reyna að semja um greiðslu skuldarinnar. Þess vegna kom inn nýtt ákvæði í 9. gr. nsl. um að kröfuhafa væri skylt að senda skuldara greiðsluáskorun þar sem skuldara væri gefinn ákveðinn fyrirvari til að bregðast við áður en beiðni um nauðungarsölu væri send sýslumanni.¹²¹

Í 2. tl. 1. mgr. 6. gr. nsl. var lögfest að veðskuldabréf þyrfti að vera þinglýst til þess að hægt væri að krefjast uppboðs á grundvelli þess án undangengis dóms eða fjárnáms. Einnig var lögfest með nýju lögunum að gerðarbeiðendur mættu vera fleiri en einn, áður fyrr var þetta einungis venja en ekki lögfest ákvæði.¹²²

Áður þurfti héraðsdómari alltaf að taka hverja byrjun uppboðs fyrir og gerðarbeiðandi að mæta í hvert skipti og krefjast frestunar. Þetta kostaði bæði mikla peninga og mikinn tíma en með nýju lögunum var þessu breytt. Nú getur gerðarbeiðandi farið

¹¹⁹ *Handbók um nauðungarsölu*, bls. 16.

¹²⁰ Sama heimild, bls. 16-17.

¹²¹ Sama heimild, bls. 17.

¹²² Sama heimild, bls. 19-21.

fram á að fresta byrjun nauðungarsölu oftast en einu sinni í allt að ár að fyrsta fyrirtaka fer fram skv. 2. mgr. 27. nsl. Í dag er þetta gert þannig að gerðarbeiðandi sendir fax á sýslumann og fer fram á frestun.¹²³

Samkvæmt eldri lögum átti uppboðshaldari að semja uppboðsskilmála fyrir hvert og eitt uppboð, þetta var þó ekki framkvæmdin. Í dag notast flestir sýslumenn við sömu fyrirfram tilbúnu uppboðsskilmála við hverja nauðungarsölu. Í nýju lögunum er aðeins talið upp hvað verði að koma fram í söluskilmálum en sá listi er ekki tæmandi og því verður að gefa sér að sýslumenn geti breytt þeim skilmálum ef þörf er á.¹²⁴

Það var lögfest með nýju lögunum að kröfuhafi, sem á þinglýsta kröfu á hendur gerðarpola, tapaði ekki kröfu sinni þó hann lýsti henni ekki fyrir framhaldssölu. Kröfuhafinn verður þó af málskostnaði en heldur kröfu sinni að öðru leyti inni ef hún er þinglýst. Kröfuhafi hefur einnig í öðrum tilvikum möguleika á að koma kröfu sinni fram eftir að frumvarp er endanlegt. Sé krafan þinglýst ber sýslumanni að úthluta upp í hana eins og krafan gæti hæst orðið skv. 5. mgr. 50. gr. nsl. Ný ákvæði um skaðabótaábyrgð voru einnig lögfest en áður fyrr var talið að það hefðu verið í gildi ólögfestar skaðabótareglur.¹²⁵

Þessar breytingar sem urðu í kjölfar nýrra laga um nauðungarsölu eru gerðarpola til hagsbóta og gera nauðungarsöluferlið skilvirkara en það var áður. Þrátt fyrir allar þær breytingar sem hafa orðið með tilkomu nýrra laga er ljóst að miðað við framkvæmdina í dag þarf að endurskoða sum ákvæði laganna og gera ferlið enn skilvirkara með hagsmuni gerðarpola að leiðarljósi. Þeir þættir sem talið er að betur mættu fara er fjallað um í næstu köflum.

¹²³ *Handbók um nauðungarsölu*, bls. 22.

¹²⁴ Sama heimild, bls. 22-23.

¹²⁵ Sama heimild, bls. 25-26.

4. Framkvæmd nauðungarsölu hjá fjórum sýslumönnum

4.1 Almennt

Til þess að skoða framkvæmd nauðungarsölu í raun var ákveðið að hafa samband við fjögur sýslumannsembætti og óska eftir þátttöku þeirra. Þau fjögur sem urðu fyrir valinu voru embætti sýslumanns á Akureyri, í Hafnarfirði, á Ísafirði og í Reykjavík. Með því að velja þessi fjögur embætti, sem staðsett eru víðsvegar um landið, er talið að nokkuð skýr mynd hafi fengist af framkvæmdinni. Embættin voru valin með það að markmiði að fá góða yfirsýn yfir það hvernig framkvæmdin væri á landinu öllu, og hvort og þá hvað, væri ólíkt með framkvæmdinni eftir embættum.

Haft var samband við sýslumennina og fulltrúa þeirra sumarið 2009. Eftir að samþykki þeirra fékkst voru þeim sendar skriflegar spurningar og bárust svörin skriflega til baka á haustmánuðum ársins 2009. Svo hægt væri að bera framkvæmdina sem best saman voru spurningar hafðar eins nákvæmar og hægt var.

Í þessum kafla verður hver spurning fyrir sig tekin fyrir, farið verður yfir svör frá öllum fjórum embættum og svörin borin saman. Farið var mjög nákvæmlega yfir reglur laga um nauðungarsölu í 3. kafla ritgerðarinnar og vísast til þeirrar umfjöllunar ef það vantar nánari útskýringar á ákvæðum laganna.

Til þess að gefa betri mynd af embættunum fjórum verður farið yfir það hver er sýslumaður við hvert embætti, hver svaraði spurningum frá embættinu og hvaða sveitarfélög tilheyra embættinu.

Sýslumaðurinn á Akureyri heitir Björn Jósef Arnviðarson. Halla Einarsdóttir fulltrúi sýslumanns svaraði spurningunum. Í umdæmi embættisins eru sveitarfélögin Arnarneshreppur, Akureyrarkaupstaður, Dalvíkurbyggð, Eyjafjarðarsveit, Grýtubakkahreppur, Hörgárbyggð og Svalbarðsstrandhreppur.¹²⁶

Sýslumaðurinn í Hafnarfirði heitir Guðmundur Sophusson. Bogi Hjalmtýsson staðgengill sýslumanns svaraði spurningunum. Í umdæmi embættisins eru sveitarfélögin Garðabær, Hafnafjarðarkaupstaður og Álftanes.¹²⁷

¹²⁶ <http://www.syslumenn.is/syslumadurinn/Akureyri/> [sótt á vefinn 11.12.2009]

¹²⁷ <http://www.syslumenn.is/syslumadurinn/Hafnarfirdi/> [sótt á vefinn 12.12.2009]

Sýslumaðurinn á Ísafirði heitir Kristín Völundardóttir. Una Þóra Magnúsdóttir fulltrúi sýslumanns og Harpa Oddbjörnsdóttir skrifstofumaður svöruðu spurningunum í sameiningu og Kristín sýslumaður yfirför. Í umdæmi embættisins eru sveitarfélögin Ísafjarðarbær og Súðarvíkurhreppur.¹²⁸

Sýslumaðurinn í Reykjavík heitir Rúnar Guðjónsson. Þuríður Árnadóttir lögfræðingur og skrifstofustjóri sá um að svara spurningunum í samvinnu við aðra hjá embættinu. Í umdæmi embættisins eru sveitarfélögin Reykjavíkurborg, Seltjarnarnesbær, Mosfellsbær og Kjósarhreppur.¹²⁹

4.2 Spurningar og svör

Fjöldi framhaldssala hjá hverju embætti

1. Hvað fóru margar framhaldssölur fram hjá þínu embætti árið 2008?

- Þar sem einstaklingar voru gerðarþolar.
- Þar sem fyrirtæki voru gerðarþolar.

Akureyri: Árið 2008 fór fram framhaldsuppboð á 34 fasteignum í eigu einstaklinga. Þar af reyndust 8 árangurslausar og 5 voru afturkallaðar á samþykkisfresti. Fasteignir í eigu fyrirtækja voru alls 15, þar af reyndust 2 árangurslausar.

Hafnarfjörður: Árið 2008 fóru fram 74 framhaldssölur. Ekki liggja fyrir glöggar upplýsingar um fjölda einstaklinga og "lögaðila" sem gerðarþola. Uppboðskerfið heldur ekki utan um slíkar upplýsingar. Sumum framhaldssölum lýkur sem árangurslausum og fá stöðuna "fellt niður". Önnur mál eru afturkölluð eftir framhaldssölu og fá einnig stöðuna "fellt niður". Til þess að fá nákvæmar upplýsingar um þessi mál þyrfti að skoða sérstaklega hvert einasta mál. Af þeim málum sem hafa stöðuna "lokið með afsali" eða "sölu lokið" þ.e. var lokið frá 01.01.2008-31.12.2008 eru 50% einstaklingar og 50% lögaðilar.

Ísafjörður: Árið 2008 þar sem gerðarþolar voru einstaklingar voru seldar 11 eignir, þar af ein eign sem var seld 2007 en afsal gefið út 2008. Þar sem fyrirtæki voru gerðarþolar voru seldar 3 eignir, þar af ein sem var seld 2007 en afsal útgefið 2008.

Reykjavík: Þar sem einstaklingar voru gerðarþolar, 125. Þar sem fyrirtæki voru gerðarþolar, 36.

2. Hvað fóru margar framhaldssölur fram hjá þínu embætti fyrstu sex mánuði ársins 2009?

- Þar sem einstaklingar voru gerðarþolar.
- Þar sem fyrirtæki voru gerðarþolar.

¹²⁸ <http://www.syslumenn.is/syslumadurinn/lsafirdi/> [sótt á vefinn 12.12.2009]

¹²⁹ <http://www.syslumadur.is/> [sótt á vefinn 12.12.2009]

Akureyri: 21 fasteign í eigu einstaklinga var seld nauðungarsölu fyrstu sex mánuði ársins 2009. Þar af reyndust sex sölur árangurslausar og ein var afturkölluð á samþykkisfresti. Hvað fasteignir í eigu fyrirtækja varðar, þá voru 5 seldar nauðungarsölu en þar af voru 2 árangurslausar.

Hafnarfjörður: Á fyrstu 6 mánuðum ársins fór fram 51 framhaldssölu. Ekki liggja fyrir glöggar upplýsingar um fjölda einstaklinga og “lögaðila” sem gerðarþola. Uppboðskerfið heldur ekki utan um slíkar upplýsingar. Sumum framhaldssölum lýkur sem árangurslausum og fá stöðuna “fellt niður”. Önnur mál eru afturkölluð eftir framhaldssölu og fá einnig stöðuna “fellt niður”. Til þess að fá nákvæmar upplýsingar um þessi mál þyrfti að skoða sérstaklega hvert einasta mál. Af þeim málum sem hafa stöðuna “lokið með afsali” eða “sölu lokið” þ.e. var lokið frá 01.01.2009-31.06.2009 eru 44% einstaklingar og 66% lögaðilar.

Ísafjörður: Mál þar sem einstaklingar voru gerðarþolar voru seldar 8 eignir, þar af voru 5 eignir seldar árið 2008 en afsal útgefið 2009. Það sem af er árinu 2009 hefur ekki farið fram sala á eignum þar sem fyrirtæki er gerðarþoli en þó nokkrar beiðnir eru í ferli.

Reykjavík: Þar sem einstaklingar voru gerðarþolar, 79. Þar sem fyrirtæki voru gerðarþolar 39.

Á vef sýslumannsins í Reykjavík er hægt að nálgast frekari tölfræði um nauðungarsölur á fasteignum síðustu ár. Árið 2007 voru 137 eignir seldar á nauðungarsölu hjá sýslumanninum í Reykjavík,¹³⁰ en samtals 161 árið 2008, eða 17,52% aukning milli ára. Þá kemur fram í frétt á vef sýslumannsins í Reykjavík frá 9.4.2010 að seldar voru 207 eignir á nauðungarsölu hjá embættinu árið 2009¹³¹ það er 28,57% aukning milli áranna 2008 og 2009. Einnig voru 59 eignir seldar á nauðungarsölu á fyrstu þremur mánuðum ársins 2010.¹³² Það er ljóst þegar horft er á þessar tölur að fjölgun framhaldssala er gríðarleg og verður að telja að alþjóðafjármálakreppan sem reið yfir hérlendis á haustmánuðum ársins 2008 hafi haft mikið að segja um þessa aukningu.

Þrátt fyrir þessar háu tölur eru allmargar nauðungarsölubeiðnir á íbúðarhúsnæði í fresti samkvæmt núgildandi ákvæðum laga um nauðungarsölu. Reglur um frestun framhaldssölu tóku fyrst gildi í mars 2009 og var þá veittur frestur, ef gerðarþoli sótti um, til 31. október 2009. Næst var fresturinn framlengdur til 28. febrúar 2010, sbr. 100. gr. nsl. og nú síðast voru samþykktar reglur þess efnis að hægt væri að óska eftir þriggja mánaða fresti til 31. október 2010.¹³³ Þegar þessi síðasti frestur rennur út

¹³⁰ Tölfræði sótt á vef sýslumannsins í Reykjavík, slóðin er: <http://www.syslumadur.is/Default.aspx?id=23&cmd=menu>. [Sótt 20.4.2010].

¹³¹ Frétt af vef sýslumannsins í Reykjavík, 9.4.2010, slóðin er: <http://www.syslumadur.is/news.aspx?newsid=292>. [Sótt 20.4.2010].

¹³² Sama heimild.

¹³³ Lagasafn Alþingis hefur ekki verið uppfært með nýjustu breytingu, ákvæðið mun koma undir XVII. kafla um ákvæði til bráðabirgða. Ákvæðið má nálgast á: <http://www.althingi.is/altxt/138/s/0718.html>. [Sótt á vefinn 8.4.2010].

má búast við holskeflu í framhaldssölum hjá sýslumannsembættum um allt land ef stjórnvöld grípa ekki inn í á einhvern hátt.

Ágalli á nauðungarsölubeiðni

3. Ef ágallar eru á nauðungarsölubeiðni, s.s. tilnefndur er rangur gerðarþoli eða rangt andlag. Hvernig er brugðist við og hvað verður um gjaldið sem búið er að greiða í ríkissjóð?

Akureyri: Ef um minniháttar atriði er að ræða (sem flokka má undir mistök) er haft samband við gerðarbeiðanda og fengin skýring og eftir atvikum leiðrétt á beiðninni. Ef klárlega er um að ræða atriði sem geta varðað því að beiðnin sé ekki tekin til greina er hún endursend með skýringu. Gjaldið er ekki endurgreitt, enda ber innheimtuaðilum að vanda til gerðar nauðungarsölubeiðna og sjá til þess að viðeigandi upplýsingar séu réttar og beiðnin studd viðhlýtandi gögnum.

Hafnarfjörður: Mismunandi. Ef ágallar eru litlir er oft haft samband við beiðendur símleiðis og þeim boðið að laga ágalla. Séu ágallar miklir er beiðnin endursend með bréfi um ágalla skv. 13.gr. nsl. Nauðungarsölugjald er ekki endurgreitt.

Ísafjörður: Yfirleitt endursent og gjald endurgreitt, nema ef um smávægilega villu er að ræða þá er hún leiðrétt í samráði við gerðarbeiðanda.

Reykjavík: Beiðni er endursend viðkomandi gerðarbeiðanda með stuttum rökstuðningi. Gjaldið er ekki endurgreitt en það er í samræmi við lög nr. 88/1991 um aukatekjur ríkissjóðs, 4. mgr. 4.gr., sbr. 1. mgr. 5. gr.

Sjá má af ofangreindum svörum að einungis sýslumaðurinn á Ísafirði endurgreiðir gjald sem greitt hefur verið í ríkissjóð en sýslumannsembættin eiga ekki að endurgreiða þetta gjald. Samkvæmt 4. mgr. 4. gr. laga um aukatekjur í ríkissjóð nr. 88/1991, skal ekki endurgreiða gjald sem hefur verið greitt vegna nauðungarsölubeiðni skv. 1. mgr. 5. gr. sömu laga, ef beiðnin hefur verið afturkölluð eða ekkert verður af framkvæmd beiðnarinnar af öðrum orsökum.

Sýslumaðurinn á Akureyri, í Hafnarfirði og á Ísafirði eru þó sammála um það að leiðrétt má smávægilegar villur. Ef villurnar eru þó það stórvægilegar að þær gera það að verkum að beiðnin uppfyllir ekki skilyrði 1. mgr. 13. gr. skal sýslumaður fella beiðnina niður. Ekki kemur fram í svari frá sýslumanninum í Reykjavík að það sé heimilt hjá hans embætti að leiðrétt smávægilegar villu og er því gengið út frá að allar beiðnir, hvort sem villur eru smávægilegar eða stórvægilegar, séu endursendar og felldar niður. Þarf þá gerðarbeiðandi þar með að senda aðra nauðungarsölubeiðni til sýslumanns og greiða aftur gjald í ríkissjóð, hafi hann fengið nauðungarsölubeiðni sína endursenda.

Fái gerðarbeiðandi nauðungarsölubeiðni sína endursenda vegna ágalla getur hann, ef hann er ekki sáttur með vinnubrögð sýslumanns, skotið ákvörðun sýslumanns til héraðsdóms. Málið fer þá fyrir héraðsdóms skv. XIII. kafla nsl. Ætli gerðarbeiðandi að leita úrlausnar héraðsdóms verður hann að tilkynna sýslumanni um ákvörðun sína skv. 2. mgr. 73. gr. nsl. svo sýslumaður geti rökstutt sína ákvörðun betur fyrir héraðsdómi.

Þrátt fyrir ákvæði laga um að ekki skuli endurgreiða gjald í ríkissjóð þá er ljóst að framkvæmdin er ekki eins hjá öllum embættunum. Þetta verður að laga, því gerðarbeiðendur alveg eins og gerðarpolar eiga rétt á því að vita að hverju er gengið og að framkvæmdin sé eins alls staðar.

Tilkynning til gerðarpola um fyrstu fyrirtöku

4. Hvernig er gerðarpola tilkynnt um fyrstu fyrirtöku?

Akureyri: Með ábyrgðarbréfi.

Hafnarfjörður: Með ábyrgðarbréfi.

Ísafjörður: Tilkynning send með ábyrgðarpósti.

Reykjavík: Með ábyrgðarbréfi.

5. Hversu oft er reynt að birta tilkynningu áður en gefist er upp?

Akureyri: Pósturinn sér um að senda ítrekun ef ábyrgðarbréfið hefur ekki verið sótt.

Hafnarfjörður: Alla jafna ekki nema einu sinni, ábyrgðarbréf er sent á skráð lögheimili viðkomandi. Þekki ekki til verklagsreglna hjá póstinum um fjölda tilrauna.

Ísafjörður: Fylgt er reglum Íslandspósts hf. um meðferð ábyrgðarpósts.

Reykjavík: Ábyrgðarsending er borin heim til viðkomandi, ef ekki er unnt að afhenda er skilin eftir tilkynning um sendinguna.

Samkvæmt 1. mgr. 16. gr. nsl. skal sýslumaður tilkynna gerðarpola um fyrstu fyrirtöku í ábyrgðarbréfi. Hvorki kemur fram í lögnum sjálfum né í athugasemdum með frumvarpi laganna hvernig afhendingu ábyrgðarbréfs skuli háttað. Öll fjögur embættin virðast fylgja reglum Póstsins um afhendingu ábyrgðarbréfs. Reglur Póstsins gefa sendanda tækifæri um að velja á milli þess að ábyrgðarbréfið verði að vera afhent ákveðnum einstaklingi eða að það verði afhent hverjum sem er staddur á heimilinu, sem ábyrgðarbréfið er stílað á. Hvort sem sýslumaður velur fyrri eða seinni aðferðina, þarf í báðum tilvikum að kvitta fyrir móttöku ábyrgðarbréfsins. Ef ekki er

hægt að koma ábyrgðarbréfinu til skila er skilin eftir tilkynning um að viðkomandi geti nálgast ábyrgðarbréfið hjá næsta pósthúsi og þar þarf sá hinn sami að sýna skilríki til þess að geta fengið ábyrgðarbréfið afhent.¹³⁴

Eins og fram hefur komið hér að framan þá telur Hæstiréttur nóg að stefnuvottur birti fyrir einhverjum sem staddur er á lögheimili gerðarpola, sbr. Hrd. 362/2009 hvort sem um er að ræða einbýli eða fjölbýli. Því verður að telja að sýslumenn láti sér nægja að stefnuvottur birti fyrir einhverjum á heimili gerðarpola og þar með er aldrei öruggt að gerðarþoli fái vitneskju um fyrstu fyrirtöku. Þetta er ekki talið ásættanlegt, það verður að haga reglunum þannig að hægt sé að tryggja það með sem bestum hætti að gerðarþoli fái tilkynningu um fyrstu fyrirtöku, byrjun uppboðs og framhaldssölu.

Staða gerðarpola við fyrstu fyrirtöku

6. Er gerðarpola í framhaldi af tilkynningu um fyrstu fyrirtöku kynnt sérstaklega um möguleika sína í þessari stöðu? Ef svo er, með hvaða hætti?

Akureyri: Í staðlaðri tilkynningu til gerðarpola kemur fram hver sé gerðarbeiðandi og hver, eftir atvikum, sjái um hans mál (lögmannsstofa). Gerðarpola er bent á að leita þangað. Að auki hefur embætti sýslumannsins á Akureyri haft það fyrir venju frá gildistöku laga nr. 23/2009 að senda út bréf eftir fyrstu fyrirtöku þar sem gerðarpolum er gerð grein fyrir þeim möguleika að fá nauðungarsölumeðferðinni frestað fram yfir 31. október 2009, (fresturinn sem var í gildi þegar spurningum var svarað). Fyrst eftir gildistöku laganna var öllum, sem uppfylltu skilyrðin sem sett eru, sent slíkt bréf enda skiptir þar ekki máli á hvaða stigi nauðungarsalan er.

Hafnarfjörður: Nei.

Ísafjörður: Gerðarpola er ekki tilkynnt um möguleika sína á þessu stigi málsins. Það er hins vegar gert við byrjun uppboðs þar sem einungis er unnt að biðja um frest skv. nýsamþykktum lögum eftir að fyrsta fyrirtaka hefur farið fram. Með tilkynningum um byrjun uppboðs fylgir ýtarlegt upplýsingabréf og eyðublað til útfyllingar.

Reykjavík: Ekki sérstaklega eftir tilkynningu nema að hann hafi samband við sýslumann eða mæti við fyrstu fyrirtöku en þá er honum leiðbeint um réttarstöðu sína. Í tilkynningu, bréfi sem honum er sent vegna fyrstu fyrirtöku er honum kynnt beiðnin, send afrit af henni og ásamt því að tilkynnt er um fyrirtöku beiðninnar er látið vita hvenær auglýsing verður send til birtingar í Lögbirtingarblað. Þetta er gert með góðum fyrirvara eða nokkrum vikum jafnvel mánuðum áður en fyrirtaka fer fram (misjafnt þó eftir því hversu mörg mál eru í gangi á hverjum tíma) Þá er gerðarpola í bréfinu leiðbeint um að hann skuli snúa sér til gerðarbeiðanda hafi hann í hyggju að greiða eða semja um kröfuna. Rétt að taka fram að í apríl 2009 voru sett lög sem heimiluðu að fresta nauðungarsölu að beiðni skuldara fram yfir 31. okt. Á þessu tímabili hefur og mun sýslumaðurinn í Reykjavík benda gerðarpolum á þessa heimild í tilkynningu um fyrstu fyrirtöku.

¹³⁴ Reglur Póstsins um ábyrgðarbréf, http://www.postur.is/desktopdefault.aspx/tabid-123/138_read-207/136_view-306/. [Sótt á vefinn 6.4.2010].

Sýslumanni er ekki skylt að leiðbeina gerðarþola áður en fyrsta fyrirtaka fer fram, sbr. leiðbeiningarskyldu skv. 2. mgr. 21. gr. nsl., heldur einungis ef gerðarþoli mætir við fyrstu fyrirtöku. Sýslumaðurinn á Akureyri og í Reykjavík ganga því lengra en lög ætla með bréfinu sem fylgir tilkynningunni um fyrstu fyrirtöku, þar sem segir hvert gerðarþoli skuli leita vilji hann reyna að semja o.fl. Hér má því segja að framkvæmdin sé mismunandi eftir embættum, þ.e. gerðarþola er leiðbeint mismikið eftir því hvar á landinu hann býr.

Höfundur telur að gerðarþoli eigi að fá sömu þjónustu sama hvar á landinu hann býr. Því verður að samræma þessa framkvæmd og setja reglur um viðtækari leiðbeiningarskyldu sýslumanns.

Mæting gerðarþola við fyrstu fyrirtöku

7. Ertu með tölfærði yfir það hversu oft gerðarþoli mætir við fyrstu fyrirtöku?

- Ef ekki, hversu oft telur þú að gerðarþoli mæti við fyrstu fyrirtöku?

Akureyri: Það heyrir til algerra undantekninga ef gerðarþoli mætir við fyrstu fyrirtöku. Man eftir slíku í eitt eða tvö skipti á liðnu ári. Það kemur þó fyrir að fólk hringir og vill vita hvort það þurfi að mæta.

Hafnarfjörður: Nei. Líklega ekki fleiri en 2-4 á hver 100 mál, 2-4%.

Ísafjörður: Gerðarþoli mætir að jafnaði ekki við fyrstu fyrirtöku hér á Ísafirði.

Reykjavík: Upplýsingar um þetta liggja ekki fyrir. Talið að gerðarþoli mæti afar sjaldan.

Hvergi er að finna neinar heimildir um það hver sé ástæðan fyrir því að gerðarþoli mæti svona sjaldan við fyrstu fyrirtöku. Það er þó talið að í einhverjum tilvikum sé ástæðan sú að gerðarþoli hefur annað hvort leitað sér upplýsinga og veit að ekki er nauðsynlegt fyrir hann að mæta eða hefur farið í gegnum nauðungarsöluferlið áður og mætir því ekki.

Velta má upp þeirri spurningu hvort gerðarþoli fái ekki örugglega tilkynninguna um það hvenær fyrsta fyrirtaka skuli fara fram. Því eins og kemur fram í umfjöllun um reglur Póstsins um ábyrgðarbréf er það á ábyrgð gerðarþola að sækja ábyrgðarbréfið á pósthúsið ef hann er ekki heima þegar tilkynningin er borin út, og ef gerðarþoli veit að ábyrgðarbréfið ber slæmar fréttir er hann jafnvel ekki áhugasamur um að ná í það. Eins er ekki víst að gerðarþoli fái bréfið í hendurnar ef það er birt fyrir öðrum aðila á sama lögheimili.

Leiðbeiningarskylda sýslumanns

8. Samkvæmt nýjum málslið í 2. mgr. 21. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 ber sýslumanni að leiðbeina gerðarþola sérstaklega um nauðungarsölu á almennum markaði, hvernig er staðið að því og hefur það haft einhver áhrif að þínu mati?

Akureyri: Aldrei hefur til þess komið að gerðarþoli hafi mætt til fyrstu fyrirtöku eftir gildistöku breytingalaganna. Kæmi til þess myndi honum að sjálfsögðu vera kynntur þessi möguleiki, en að mati undirritaðrar er þetta alveg fráleitt þar sem nánast engin hreyfing er á fasteignamarkaði.

Hafnarfjörður: Lítið hefur reynt á þetta lagaákvæði. Þeir fáu sem mæta við fyrstu fyrirtöku ætla í flestum tilvikum að hitta gerðarbeiðendur í því tilviki að semja um skuldina eða leita annarra upplýsinga. Lagaákvæðið hefur ekki haft nein áhrif.

Ísafjörður: Fram að lagabreytingu hefur þessi heimild ekki verið kynnt gerðarþola sérstaklega. Í Ísafjarðarbæ eru aðstæður í langflestum tilfellum þær að ekki er raunhæft að fara þessa leið þar sem áhvílandi veðskuldir eru oftsinnis hærrí en áætlað söluverð á frjálsum markaði. Í samræmi við lagafyrirmæli 2. mgr. 21. gr. skal sýslumaður kynna gerðarþola þetta úrræði, mæti hann á uppboðsfyrirtöku (sem gerist sjaldan eða aldrei) og fer embætti sýslumannsins á Ísafirði eftir þessum lagafyrirmælum, komi það til að gerðarþoli mæti.

Reykjavík: Leiðbeint um þetta eins og annað ef gerðarþoli mætir eða hefur samband vegna málsins. Þetta virðist ekki hafa haft mikil áhrif, a.m.k. hefur slíkum beiðnum ekki fjölgað. Það hafa engar beiðnir komið fram um sölu á almennum markaði eftir að framangreint ákvæði kom inn í nauðungarsölulögin.

Öll fjögur embættin fara eftir þessu nýja ákvæði en þetta lagaákvæði virðist þó ekki hafa þjónað tilgangi sínum. Eins og fram kemur hér að framan mætir gerðarþoli nánast aldrei við fyrstu fyrirtöku og er þar af leiðandi ekki upplýstur um þetta úrræði. Verður því að telja að það hefði verið betra að setja þetta nýja ákvæði á annan hátt inn í lögin. Til að mynda með því að setja ákvæðið þannig upp að sýslumaður ætti að senda bréf varðandi þetta úrræði með tilkynningu til gerðarþola um fyrstu fyrirtöku. Þannig væri líkleggra að fleiri gerðarþolar yrðu upplýstir um þetta úrræði strax á byrjunarstigi nauðungarsölu.

Það kemur fram í athugasemdum með frumvarpi laga nr. 23/2009 að löggjafinn setur fram þetta ákvæði til þess að tryggja að það sé alltaf leitað leiða til þess að fá sem hæst verð fyrir eignina.¹³⁵ Aftur á móti virðist eins og staðan er í þjóðfélaginu í dag, einstaklega erfitt að fá ásættanlegt verð fyrir eign, hvort sem er á almennum markaði eða við nauðungarsölu. Eins og fram kemur í svarinu frá Akureyri er talið að þetta sé ónothæft ákvæði enda sé engin hreyfing á fasteignamarkaði og í svari frá Ísafirði

¹³⁵ Frumvarp til laga um breytingu á lögum um nauðungarsölu, þskj. 554, 322. mál. Vefútgáfa Alþingistíðinda, slóð: <http://www.althingi.is/altext/136/s/0554.html>. [Sótt á vefinn 7.4.2010].

kemur fram að þetta úrræði gangi ekki þegar áhvílandi veðskuldir eru hærri en áætlað söluverð á frjálsum markaði. Það er því miður staðreynd hjá alltof mörgum heimilum í landinu í dag að áhvílandi veðskuldir eru hærri en áætlað söluverð. Að teknu tilliti til alls framangreinds er talið að ákvæðið sé ónothæft eins og það kemur fram í lögnum í dag.

Vilji löggjafinn veita gerðarþolum alvöru tækifæri á að nýta sér þessa heimild, verður hann að endurskoða ákvæðið með það fyrir augum að gerðarþoli hafi meira færi á að nýta sér það í nauðungarsöluférlinu.

Óskir um nauðungarsölu á almennum markaði

9. Hversu algengt er að gerðarþolar óski eftir að nauðungarsalan fari fram á almennum markaði, sbr. 1. mgr. 23. gr.

Akureyri: Afar sjaldgæft held ég, veit ekki til þess að sú staða hafi komið upp hér.

Hafnarfjörður: Nánast óþekkt. Ég man eftir einu tilviki frá gildistöku laganna 1992.

Ísafjörður: Undanfarin ár hafa gerðarþolar ekki óskað eftir þessari málsmeðferð.

Reykjavík: Mjög sjaldgæft, frá gildistöku laganna er talið að þetta hafi einu sinni gerst hjá sýslumanninum í Reykjavík.

10. Hversu algengt er að gerðarbeiðendur óski eftir að nauðungarsalan fari fram á almennum markaði, sbr. 1. mgr. 23. gr.

Akureyri: Afar sjaldgæft held ég, veit ekki til þess að sú staða hafi komið upp hér.

Hafnarfjörður: Aldrei.

Ísafjörður: Undanfarin ár hafa gerðarbeiðendur ekki óskað eftir þessari málsmeðferð.

Reykjavík: Aldrei.

Augljóst er að ákvæði 23. gr. nsl. er lítið sem ekkert notað. Erfitt er að segja til um ástæður þess öðruvísi en geta sér til um þær. Það hefur löngum þótt skömm að eign manns fari á nauðungarsölu og því vill gerðarþoli ef til gera allt til þess að sem fæstir frétti af erfiðleikum hans.

Eins og fram kom í þriðja kafla hér á undan þá kemur fram í athugasemdum með frumvarpi laganna að þessi heimild gerðarbeiðanda, að óska eftir því að nauðungarsalan fari fram á almennum markaði, gæti flýtt fyrir férlinu. Gerðarbeiðendur neyðast oft til þess að kaupa eignir á framhaldssölu til þess að

koma í veg fyrir að nauðungarsalan teljist árangurslaus og þurfa síðan að selja eignina á almennum markaði. Löggjafinn hefur í það minnsta talið að þetta gæti flýtt fyrir og gerðarbeiðendur myndu þá losna við það að eignast eignina, en miðað við litla notkun á ákvæðinu er talið að kröfuhöfum finnist þetta ekki tæk leið.

Nauðungarsala á almennum markaði er talin geta leitt til þess að hærra verð fáið fyrir eignina. Gott væri að láta reyna á ákvæði 1. mgr. 23. gr. nsl. með tilliti til 1. mgr. 57. gr. nsl., en samkvæmt því ákvæði getur sá kröfuhafi sem kaupir eignina við framhaldssölu, en fær ekki að fullu greitt upp í kröfu sína, krafist þess að skuldari greiði eftirstöðvar kröfunnar. Skuldarinn getur aftur á móti krafist þess að eftirstöðvar skuldarinnar verði færðar niður um þá fjárhæð sem nemur mismun á þeirri upphæð sem kröfuhafi keypti eignina á og þeirri upphæð sem talið er vera markaðsvirði eignarinnar. Gangi það eftir að hærra verð fáið fyrir eignina á nauðungarsölu á almennum markaði gæti það tryggt betur að raunvirði greiðist inn á kröfuna strax við sölu eignarinnar.

Skuldi gerðarþoli hins vegar ennþá pening eftir að fjárhæðin hefur verið færð niður þá fellur sú skuld ekki niður. Krafan dettur út af veðbókavottorði eignarinnar en kröfuhafi getur þó haldið áfram að innheimta kröfuna hjá gerðarþola til dæmis með fjárnámi eða sölu á annarri eign.

Tilkynning til gerðarþola um byrjun uppboðs

11. Hvernig er gerðarþola tilkynnt um byrjun uppboðs?

Akureyri: Gerðarþola er send stöðluð tilkynning með almennum pósti. Þar til núna í vor var tilkynning alltaf send með ábyrgðarpósti, en eftir að farið var yfir lögin og í ljós kom að það er ekki skylda á þessu stigi málsins breyttum við þessu í almennan póst. Finnst okkur það jafnvel gefast vel, vegna þess að í afar mörgum tilvikum sækir fólk ekki ábyrgðarbréf.

Hafnarfjörður: Með bréflægri tilkynningu. Lögin gera ekki ráð fyrir ábyrgðarsendingu.

Ísafjörður: Gerðarþola er tilkynnt um byrjun uppboðs á sama hátt og við fyrstu fyrirtöku, þ.e. bréf sent honum með ábyrgðarpósti.

Reykjavík: Með ábyrgðarbréfi.

12. Hversu oft er reynt að birta tilkynningu um byrjun uppboðs áður en gefist er upp?

Akureyri: Aðeins er send út þessi eina tilkynning auk lögboðinnar auglýsingar í dagblaði.

Hafnarfjörður: Aðeins einu sinni. Komi fram upplýsingar um nýtt heimilisfang er tilkynning jafnframt send þangað.

Ísafjörður: Fylgt er reglum Íslandspósts hf. um meðferð ábyrgðarpósts.

Reykjavík: Ábyrgðarsending er borin heim til viðkomandi, ef ekki er unnt að afhenda er skilin eftir tilkynning um sendinguna.

Ekki er skylda samkvæmt 1. mgr. 26. gr. nsl. að senda tilkynningu um byrjun uppboðs í formi ábyrgðarbréfs. Sýslumenn ráða því sjálfir með hvaða hætti þeir senda tilkynninguna og eins og kemur fram í svörum sýslumanna er allur gangur á því hvort tilkynningin er send með venjulegum pósti eða í formi ábyrgðarbréfs. Hér má því benda á hvernig framkvæmdin er mismunandi eftir embættum þegar tilkynning um byrjun uppboðs er send en löggin gefa líka færi á ólíkri túlkun. Vísast því í umfjöllun um tilkynningar til gerðarpóla við spurningu 4 og 5.

Á Akureyri er talið að það gefist allt eins vel að senda tilkynninguna með venjulegum pósti enda eru ekki allir duglegir við að fara upp á pósthús og ná í ábyrgðarbréf, ef þeir hafa ekki verið heima til þess að veita því móttöku. Gerðarþoli getur t.d. verið að reyna fela sig frá kröfuhöfum og tekur því ekki við ábyrgðarbréfi heima hjá sér og þaðan af síður sækir hann það á pósthúsið. Hins vegar ef tilkynningin er send í venjulegum pósti og kemur inn um lúguna hjá gerðarpóla eru meiri líkur á að hann sjái bréfið og geti brugðist við í samræmi við það.

Staða gerðarpóla við byrjun uppboðs

13. Er gerðarpóla í framhaldi af tilkynningu um byrjun uppboðs kynnt sérstaklega um möguleika sína í þessari stöðu?

Akureyri: Fram kemur í tilkynningunni hvert hann skuli snúa sér óski hann eftir fresti af hálfu gerðarbeiðanda. Einnig hefur gerðarþoli fengið tilkynningu um möguleika á frestun á grundvelli laga nr. 23/2009.

Hafnarfjörður: Alla jafna ekki. Í tilefni af bráðabirgðalögum ríkisstjórnarinnar frá því í vor þar sem aðilum er gefinn kostur á því að fá byrjun uppboðs frestað fram yfir 31. október n.k. er aðilum kynntur sá möguleiki bæði bréflega og símleiðis.

Ísafjörður: Eins og kemur fram í svari við spurningu nr. 6 er gerðarpóla tilkynnt um möguleika sína í stöðunni við byrjun uppboðs um leið og hann fær tilkynningarnar. Gerðarpólar hringja stundum til sýslumannsembætta eftir að þeim hefur borist tilkynning og eru þá upplýstir frekar um stöðu mála símleiðis. Sem dæmi má nefna ýmsa greiðsluerfiðleika, úrræði eins og frystingu og skilmálabreytingu lána.

Reykjavík: Tilkynning um byrjun send gerðarpóla með a.m.k 2ja til 3ja vikna fyrirvara og þar tilkynnt hvenær auglýsing verður send til birtingar í dagblaði.

Engin leiðbeiningarskylda er lögð á sýslumenn í lögum um nauðungarsölu áður er byrjun uppboðs hefst. Því er það hvert embætti fyrir sig sem ákveður hvort og þá hvernig leiðbeiningu til gerðarpóla skuli háttað. Sú staðreynd kallar fram þá

spurningu hvort gerðarþoli sé nægjanlega vel upplýstur á þessu stigi máls. Miðað við svör frá sýslumönnum hér að framan mætir gerðarþoli nánast aldrei við fyrstu fyrirtöku og ekki er víst hvort allir gerðarþolar leggi það á sig að sækja ábyrgðarbréf sem felur í sér tilkynningu um fyrstu fyrirtöku. Staða gerðarþola getur því verið mjög veik á þessu stigi máls hafi hann ekki fengið upplýsingarnar við fyrstu fyrirtöku þar sem engin leiðbeiningarskylda hvílir á sýslumanni við byrjun uppboðs samkvæmt lögnum. Sýslumanni ber þó alltaf að leiðbeina gerðarþola sækist gerðarþoli eftir því. Telur því höfundur, eins og áður hefur komið fram, að skerpa þurfi á reglum um leiðbeiningarskyldu sýslumanns.

Mæting gerðarþola við byrjun uppboðs

14. Ertu með tölfraði yfir hversu oft gerðarþoli mætir við byrjun uppboðs?

- Ef ekki, hversu oft telur þú að gerðarþoli mæti við byrjun uppboðs?

Akureyri: Engin tölfraði er til um slíkt hjá embættinu hér, en það er afar sjaldgæft. Ég get mér þess til að slíkt hafi komið fyrir fimm til sex sinnum á undanliðnu ári.

Hafnarfjörður: Nei. Líklega ekki fleiri en 2-4 á hver 100 mál, 2-4%.

Ísafjörður: Gerðarþolar mæta að jafnaði ekki við byrjun uppboðs hér í Ísafjarðarbæ.

Reykjavík: Upplýsingar liggja ekki fyrir en talið að gerðarþoli mæti afar sjaldan.

Hér virðast vera sömu aðstæður uppi og við fyrstu fyrirtöku, gerðarþoli mætir nánast aldrei. Ekki liggja fyrir neinar skýrar ástæður þess að gerðarþoli mætir ekki, þar sem ekki hefur farið fram könnun á því.

Tilkynning til gerðarþola búi hann erlendis

15. Ef gerðarþoli býr í útlöndum og tilkynning um nauðungarsölu er birt í

Lögbirtingablaðinu, hvernig er staðið að tilkynningarskyldu?

Akureyri: Auglýsing í Lögbirtingablaði er ekki nauðsynleg nema ekki hafi tekist að birta tilkynninguna með ábyrgðarbréfi eða stefnuvotti í gegnum Utanríkisráðuneytið.

Hafnarfjörður: Jafnframt því að fá auglýsingu birta í Lögbirtingarblaði er haft sambandi við þjóðskrá og freistað þess að fá upplýsingar um erlenda heimilisfangið og tilkynning send þangað sé það fyrirliggjandi auk þess sem tilkynning er send á síðast þekktu lögheimili hér á landi.

Ísafjörður: Ef gerðarþoli býr erlendis er tilkynning send með ábyrgðarpósti á heimilisfang hans þar.

Reykjavík: Ef talið er fullreynt að finna heimilisfang gerðarþola erlendis er tilkynning send í Lögbirtingablaðið. Rétt að taka fram að allt er reynt að til finna heimilisfang erlendis og ef það tekst er send tilkynning í ábyrgðarpósti með móttökuvittun. Alltaf er

reynt að koma tilkynningu til skila á viðkomandi heimilisfangi ef vera kynni að íbúar þar, leigutakar eða aðrir geti komið þessu á framfæri.

Samkvæmt 3. mgr. 35. gr. nsl. skal tilkynning um framhaldssölu send aðilum nauðungarsölunnar með ábyrgðarbréfi, símskeyti eða öðrum sambærilegum hætti. Sýslumenn hafa túlkað ákvæðið sem svo að það skipti ekki máli hvort gerðarþoli búi hérlendis eða erlendis, tilkynningin er einnig send með ábyrgðarpósti til útlanda og er framkvæmdin því eins hjá öllum fjórum embættunum.

Tilkynning til gerðarþola um framhaldssölu

16. Hvernig er gerðarþola tilkynnt um framhaldssölu?

Akureyri: Með ábyrgðarbréfi.

Hafnarfjörður: Með ábyrgðarbréfi.

Ísafjörður: Gerðarþola er tilkynnt um framhaldssölu í bréfi sem sent er með ábyrgðarpósti.

Reykjavík: Með ábyrgðarbréfi.

17. Hversu oft er reynt að tilkynna gerðarþola um framhaldssölu áður en gefist er upp.

Akureyri: Pósturinn sér um að senda ítrekun ef ábyrgðarbréfið hefur ekki verið sótt. Þegar svona langt er komið í ferlinu á gerðarþola að vera löngu ljóst hvert stefnir.

Hafnarfjörður: Alla jafna ekki nema einu sinni, ábyrgðarbréf er sent á skráð lögheimili viðkomandi.

Ísafjörður: Fylgt er reglum Íslandspósts hf. um meðferð ábyrgðarpósts.

Reykjavík: Ábyrgðarsending er borin heim til viðkomandi, ef ekki er unnt að afhenda er skilin eftir tilkynning um sendinguna.

Eins og fram kom hér í umfjöllun við spurningu nr. 4 og 5, þá skal senda tilkynningu um framhaldssölu í formi ábyrgðarbréfs. Öll fjögur embættin fara eftir þessu ákvæði og eftir reglum Póstsins um meðferð ábyrgðarbréfa.

Af svörunum frá sýslumannsembættunum er ekki annað að sjá en öll fjögur embættin fari að lögum varðandi tilkynningar til gerðarþola um fyrstu fyrirtöku, byrjun uppboðs og framhaldssölu. Þrátt fyrir það hefur ekki verið sýnt fram á að það gefist nægjanlega vel til dæmis að birta tilkynningu vegna fyrstu fyrirtöku með ábyrgðarbréfi. Ekki er víst hvort gerðarþoli fær bréfið örugglega í hendurnar þar sem það þarf ekki að vera hann sjálfur sem tekur við því.

Öll sýslumannsembættin fjögur eru þó boðin og búin að aðstoða gerðarpóla leiti hann eftir upplýsingum um rétt sinn og um nauðungarsölufarlið. Það er þó ekki víst að það sé nóg, það verður að leggja á herðar sýslumannsembættana víðtækari leiðbeiningarskyldu. Stefnuvottar eiga að geta fundið gerðarpóla, enda ekki um stórt land að ræða. Ef gerðarþoli er í felum myndi það falla undir undantekninguna frá leiðbeiningarskyldu sýslumanns. En sýslumaður yrði samt sem áður fyrst að leita af sér allan grun um hvort hægt væri að ná í gerðarpóla til að leiðbeina honum í gegnum nauðungarsölufarlið.

Staða gerðarpóla við upphaf framhaldssölu

18. Er gerðarpóla í framhaldi af tilkynningu kynnt sérstaklega um möguleika sína í þessari stöðu?

Akureyri: Honum er bent sem fyrr á að leita til gerðarbeiðanda eða umboðsmanns hans.

Hafnarfjörður: Alltaf er reynt að hafa uppi á gerðarpóla símlíðis og upplýsa hann og leiðbeina um málið og þá möguleika sem eru í stöðunni.

Ísafjörður: Með tilkynningum um framhald uppboðs fylgir ítarlegt upplýsingabréf og eyðublað til útfyllingar. Ef gerðarþoli skilar ekki inn beiðni um frest skv. nýsamþykktum lögum höfum við hringt á söludegi til að vera viss um að gerðarþoli viti af þessum möguleika, t.d. ef af einhverjum ástæðum þeim hefur ekki borist bréfið.

Reykjavík: Tilkynning um framhaldssölu send gerðarpóla með a.m.k 2ja til 3ja vikna fyrirvara og þar tilkynnt hvenær auglýsing verður send til birtingar í dagblaði. Rétt að taka fram að þegar líður að söludegi er reynt að hafa samband við gerðarpóla símlíðis til þess bæði að ganga úr skugga um hvort honum er kunnugt um fyrirhugaða sölu og til að leiðbeina honum, þetta tekst í langflestum tilvikum. Hjá sýslumanninum í Reykjavík er lögð áhersla á þetta og skilar góðum árangri.

Sýslumaðurinn í Hafnarfirði, á Ísafirði og í Reykjavík eiga það sameiginlegt að hringja í gerðarpóla til að ræða málið við hann. Slík leiðbeiningarskylda er ekki í lögum um nauðungarsölu og teljast þetta því mjög góðir vinnuhættir og koma þeir í veg fyrir að gerðarþoli sé algjörlega óupplýstur þegar að framhaldssölu kemur, þ.e. ef það næst í gerðarpóla í síma. Eins og kemur fram í svári frá sýslumanninum í Reykjavík hefur þetta gefist mjög vel. Telur höfundur að þetta sé gott dæmi um hvernig auðveldlega væri hægt að leggja meiri leiðbeiningarskyldu á herðar sýslumanna með setningu reglna um slíkt, í lög um nauðungarsölu.

Tryggingar fyrir boðum við framhaldssölu

19. Í hvaða tilvikum er krafist tryggingar fyrir boðum við framhaldssölu?

- Hversu algengt telur þú það vera?

Akureyri: Tryggingar er krafist ef vafi er talinn leika á því að bjóðandi standi við boð sitt. Þetta er án efa afar sjaldgæft og hefur einu sinni komið upp hér hjá embættinu síðari ár.

Hafnarfjörður: Alltaf þegar um er að ræða aðila sem ekki njóta veðréttar í viðkomandi eign er krafist tryggingar. Hef ekki tölfræðina giska á ca. 5% seldra eigna.

Ísafjörður: Trygginga er sjaldnast krafist þar sem í flestum tilfellum er hæstbjóðandi banki, sparisjóður, Íbúðalánasjóður eða Byggðastofnun. Ef einstaklingur leggur fram boð, ber að inna viðstadda veðhafa eftir því hvort þeir telji þörf á tryggingu, telji þeir svo vera, ákveður uppboðshaldari hver sú upphæð skal vera. Óalgengt er að krafist sé trygginga vegna sölu fasteigna í Ísafjarðarbæ og hefur það ekki gerst undanfarin ár en líkur eru á að það sé mun algengara á stærri embættum.

Reykjavík: Ef sérstök ástæða er til að ætla að bjóðandi geti ekki staðið við boð. Í framkvæmd er oftast orðið við því ef aðrir bjóðendur/kröfuhafar fara fram á að sýslumaður krefjist tryggingar. Sýslumaður hefur sjaldan frumkvæði að þessu sjálfur nema um aðila sé að ræða sem áður hefur vanefnt boð. Ekki hafa myndast um þetta skýrar verklagsreglur þar sem sjaldan reynir á þetta þ.e. að ekki sé staðið við boð. Engar tölur til um þetta.

20. Hvernig er staðið að framlagningu tryggingar og í hvaða formi þarf tryggingin að vera?

Akureyri: Væntanlega þyrfti trygging að vera í formi reiðufjár eða sambærilegu.

Hafnarfjörður: Fyrir hrun bankanna var alltaf krafist bankatryggingar. Á síðustu mánuðum hefur verið erfitt að fá slíka bankaábyrgð og hef ég látið nægja upplýsingar frá banka að aðili eigi innistæðu fyrir greiðslu á ¼ kaupverðs, þ.e. til samþykkis boðs.

Ísafjörður: Þegar krafist er tryggingar, er það í samræmi við ákvæði 4. tl. 28. gr. laga 90/1991 og í samræmi við 3. gr. uppboðsskilmála nr. 41/1992. Þar segir að leggja skuli fram tryggingu þegar í stað og í því formi sem sýslumaður áskilur. Hér er fyrst og fremst átt við tryggja greiðslu og öruggast er reiðufé. Að jafnaði er ekki fallist á afhendingu ávísunar, nema tryggt sé að innistæða sé fyrir fjárhæð, t.d. í formi yfirstrikaðrar bankaávísunar, eða staðfest yfirlýsing frá banka sé lögð fram um greiðslugetu viðkomandi. Hér þarf að veða og meta hvert tilfelli fyrir sig og ávallt skulu veðhafar inntir eftir því hvort þeir geri athugasemdir við tilhögun framlagningar tryggingar. Ef uppboðshaldari er í vafa um gildi tryggingar hefur hann heimild til að hafna henni. Benda verður á ákvæði 39. gr. um samþykki boðs, þ.e. sá möguleiki er fyrir hendi að gefa hæstbjóðanda stuttan frest (t.d. klst.) eftir lok boða til að afhenda sýslumanni fullnægjandi tryggingu, að öðrum kosti verði boði næsthæstbjóðanda tekið.

Reykjavík: Krafist er tryggingar í formi peningagreiðslu eða bankaábyrgðar fyrir öllu boði viðkomandi

Samkvæmt 4. tl. 1. mgr. 28. gr. nsl. og 3. gr. uppboðsskilmála nr. 41/1992 hefur sýslumaður heimild til að krefjast þess að bjóðandi setji fram tryggingu fyrir boði sínu telji hann það nauðsynlegt. Engar frekari reglur eru í lögnum eða annars staðar um það hvernig skuli staðið að þessu. Ljóst er á svörum sýslumanna að framkvæmd nauðungarsölu varðandi kröfu um tryggingu og form tryggingar eru mismunandi eftir embættum. Öll svörin gefa þó það til kynna að það sé sjaldgæft að sýslumaður fari fram á að bjóðandi setji fram tryggingu.

Höfundur telur að setja þurfi frekari reglur um hvenær og í hvaða formi trygging skuli lögð fram.

Áhugasamir kaupendur, aðrir en stórir kröfuhafar s.s. bankar og Íbúðalánasjóður, eiga rétt á því að vita hvernig tryggingu þeir eiga að leggja fram ef þeir bjóða í eignina og væri þá jafnvel hægt að setja reglu um ákveðna prósentu af boði sem bjóðandi þyrfti að leggja fram. Slíkar reglur myndu leiða til þess að þeir sem hefðu áhuga á að bjóða í eign á framhaldssölu viti að hverju þeir ganga. Þannig gætti ekki misskilnings við framhaldssöluna sjálfa ef bjóðandi er ekki tilbúin með neina tryggingu, hreinlega af því hann vissi ekki af því að hann gæti verið krafinn um framlagningu tryggingar þegar hann byði í eignina.

Samþykkisfrestur við framhaldssölu

21. Eftir að samþykkisfrestur við framhaldssölu hefur verið ákveðinn, hefur fulltrúi hjá þér samþykkt að gefa lengri samþykkisfrest eftir á, ef gerðarbeiðandi er samþykkur?

- Ef svo er, er það algengt?

Akureyri: Það er nokkuð algengt að veittur sé aukinn samþykkisfrestur, sérstaklega að slíkt sé ákveðið við framhaldssöluna sjálfa en einnig kemur það fyrir að fresturinn sé framlengdur meðan hann er að líða. Þetta er í raun á valdi gerðarbeiðenda.

Hafnarfjörður: Það hefur komið fyrir að þetta hafi verið gert enda hafi hæstbjóðandi einnig verið samþykkur því. Þetta fyrirkomulag er hins vegar ekki við líði í dag. Um var að ræða alger undantekningartilvik.

Ísafjörður: Ákvæði 3. mgr. 29. gr. laganna fjalla um þetta. Það er ákvörðun sýslumanns hvort vikið verði frá uppboðsskilmálum og í samræmi við fyrrgreint ákvæði gerist það að samþykkisfrestur er lengdur í einstaka málum. Þetta er ekki algengt hér.

Reykjavík: Ekki um þetta að ræða, ef samþykkisfrestur er lengdur er það gert með því að breyta almennum uppboðsskilmálum á uppboðsstað og engin heimild í lögum til að breyta þeim með slíkum hætti eftir á.

Hér kemur fram í svörum frá embættunum fjórum ólíkur skilningur á inntaki laga um nauðungarsölu varðandi samþykkisfrest. Vilji löggjafinn að framkvæmdin sé eins hjá öllum embættum á landinu er ljóst að hann verður að setja skýrara ákvæði um heimildir til lengingu samþykkisfrests eða taka fyrir allar slíkar heimildir í lögum.

Greiðsla kaupverðs

22. Eru fulltrúar hjá þínu embætti alltaf tilbúnir með upphæð greiðslunnar sem kaupandi á að greiða við lok samþykkisfrests?

- Ef ekki, af hverju ekki?

Akureyri: Já, upphæð greiðslunnar liggur fyrir enda væri ekki gerlegt að senda út frumvarp til úthlutunar með lögboðnum hætti ef svo væri ekki.

Hafnarfjörður: Já.

Ísafjörður: Fjárhæðin sem hæstbjóðandi á að greiða liggur fyrir í langflestum tilfellum við lok samþykkisfrests. Ef ekki þá kallar hæstbjóðandi eftir henni og honum er gefin upp fjárhæðin. Sé ekki hægt að verða við þeirri beiðni strax eiga hugsanlega einhverjar kröfulýsingar eftir að berast t.d. lögveð vegna brunatryggingar eða fasteignagjalda.

Reykjavík: Já, upphæðin ákvarðast af uppboðsskilmálum og mikilvægt að tekið sé við greiðslunni við lok samþykkisfrests, við móttöku greiðslu eru bundin ákveðin réttaráhrif.

23. Leyfa fulltrúar hjá þínu embætti kaupanda eins og t.d. bönkum og Íbúðalánasjóði að greiða allt kaupverð við lok samþykkisfrests?

- Ef ekki, af hverju ekki?

Akureyri: Já og yfirleitt er framkvæmdin sú.

Hafnarfjörður: Já.

Ísafjörður: Já það er heimilað hér eins og annars staðar að greiða kaupverðið í einu lagi við lok samþykkisfrests.

Reykjavík: Ef kaupandi vill greiða allt kaupverðið strax þá teljum við honum það frjálst.

Um greiðslu söluverðs eignar fer eftir 5. gr. uppboðsskilmála nr. 41/1992 og þrátt fyrir að þar sé sett niður áætlun um greiðsluna í pörtum þá hafa öll embættin fjögur heimilað kaupanda að greiða allt kaupverðið við lok samþykkisfrests. Í svari frá Ísafirði er það gefið í skyn framkvæmdin sé slík á öllu landinu og er því gert ráð fyrir að öll embættin víki frá uppboðsskilmálum ef kaupandi sækist eftir því að greiða allt kaupverðið í einu.

Ef kaupandi velur að greiða allt kaupverðið við lok samþykkisfrests, sem getur í stysta lagi verið fjórar vikur skv. 1. mgr. 56. gr. nsl., getur hann fengið afsalið afhent mun fyrr en ella, enda á hann rétt á að sýslumaður gefi út afsalið um leið og hann hefur greitt allt kaupverðið, sbr. 10. gr. uppboðsskilmála nr. 41/1992.¹³⁶ Þó verður að taka það fram að ákvörðun kaupandans um að greiða allt kaupverðið strax við lok samþykkisfrests gerir það ekki að verkum að rétturinn til þess að leita úrlausnar dómstóla um gildi nauðungarsölunnar skv. 1. mgr. 80. gr. nsl. fellur niður, sbr. 10. gr. uppboðsskilmálanna. Þeir aðilar sem eiga lögvarinna hagsmuna að gæta halda því

¹³⁶ Auglýsing um almenna uppboðsskilmála, Dóms- og kirkjumálaráðuneytið, 27. janúar 1992, http://www.domsmalaraduneyti.is/media/frettir/B_nr_41_1992.pdf. [Sótt á vefinn 20.4.2010]

alltaf rétti sínum til að leita úrlausnar dómstóla eftir að nauðungarsalan hefur farið fram.

Kaupandi missir rétt sinn til þess að krefjast riftunar kaupa, greiðslu afsláttar eða skaðabóta eftir að söluverði hefur verið úthlutað, sbr. 11. gr. uppboðsskilmálanna. Ef kaupandi hefur ákveðið að greiða allt kaupverðið strax við lok samþykkisfrest þýðir það að úthlutun söluverðs fer fyrr fram en venjulega. Þannig að kaupandi missir þá tíma sem hann hefði haft til þess að geta krafist einhvers af ofangreindum úrræðum. Er því betra, ef kaupandinn vill halda öllum réttindum sínum eins lengi og mögulegt er, að greiða kaupverðið eftir reglum í 5. gr. uppboðsskilmálanna.

Mæting gerðarpóla á framhaldssölu

24. Nú virðist sem gerðarpólar mæti lítið við framhaldssölu á eignum sínum síðustu mánuði, hver er þín skoðun á ástæðunni fyrir því?

Akureyri: Ég er ekki alveg sammála þessari fullyrðingu heldur finnst mér það alveg jafn algengt að eigendur fasteignanna séu viðstaddir lokasölu.

Hafnarfjörður: Upp á síðkastið hafa komið upp mál þar sem aðilar eru hreinlega fluttir úr eigninni og jafnvel komnir með lögheimili erlendis.

Ísafjörður: Ég tel ástæðu þess vera þá að fólk telur sig ekki hafa neinar mótbáurur fram að færa og lítur jafnvel á það sem lausn sinna mála að láta selja eignina á uppboði (U.Þ.M. fulltrúi). Það er jafnframt erfitt fyrir gerðarpóla að horfa á eftir húsnæði sínu (jafnvel til margra ára), glatast með þesum hætti (K.V. sýslumaður).

Reykjavík: Við könnumst ekki við breytingu á mætingu gerðarpóla við framhaldssölu.

Svör sýslumannanna gefa til kynna að þeir séu ekki sammála um það hvort gerðarpóli mæti oft eða sjaldan við framhaldssölu, það er jafnvel misjafnt eftir embættum. Ástæður þess að gerðarpólar mæta sjaldnar núna en áður geta þó verið nokkrar. Þar má helst nefna flutningur gerðarpóla til útlanda, gerðarpóli getur verið svo óupplýstur að hann veit ekki einu sinni af framhaldssölunni og er hreinlega ekki heima eða þá að gerðarpóla getur þótt erfitt að horfa upp á sýslumann bjóða upp heimilið sitt og kýs á að vera ekki á staðnum.

Réttur gerðarpóla til að búa í eigninni eftir framhaldssölu

25. Hvað telur þú að fyrrum eigandi húsnæðis eigi að fá að búa lengi í eigninni eftir að framhaldssölu lýkur?

Akureyri: Persónulega hef ég enga skoðun á því, enda sjálfsagt misjafnt milli einstakra tilvika, en nauðungarsölulögin eru þannig uppbyggð að ferlið allt tekur að öllu jöfnu langan tíma þar sem frestanir á byrjun uppboða eru tíðar. Gerðarpóli hefur því í flestum

tilfellum haft marga mánuði til að búa sig undir að eignin verði boðin upp og grípa til ráðstafana í samræmi við það.

Hafnarfjörður: Hef ekki myndað mér skoðun á því. Í uppboðsskilmálum kemur fram að uppboðskaupandi hafi 3 mánuði eftir samþykkisfrest til að greiða uppboðsverð eignar. Hann fær ekki útgefið afsal og þar með umráð eignarinnar fyrr en hann fær afsal í hendur. 3 mánuðir ættu því að láta nærri.

Ísafjörður: Ég tel að gerðapolar ættu að hafa 4-6 mánuði til að rýma eignina (U.P.M. fulltrúi)

Það er löggjafans að ákveða þetta, hér takast á eignarréttur og félagsleg þörf og er erfitt að standa á því að félagslega þörfin gangi framur eignarréttinum þó svo erfitt sé að horfa á eftir fjölskyldum á götuna. Félagsmálaráðuneytið þyrfti að koma með aðrar úrlausnir en að leggja kvaðir á eigendur fasteigna (K.V. sýslumaður).

Reykjavík: Ekki er sett fram skoðun á því.

Samkvæmt 1. mgr. 55. gr. nsl. og 2. ml. 8. gr. uppboðsskilmála nr. 41/1992 nýtur kaupandi umráða yfir eigninni frá því að boð hans er samþykkt. Það má þó skilja það svo á svörum sýslumanna fjögurra að gerðarpola sé ekki hent út af heimili sínu strax eftir að boð hefur verið samþykkt, þrátt fyrir ákvæði laganna.

Svör sýslumanna við þessari spurningu kalla á lagasetningu varðandi rétt gerðarpola til þess að vera í eigninni eftir framhaldssölu. Skiptar skoðanir eru á því hvað telst nægur tími og er þá enginn betri en löggjafinn sjálfur að ákveða það. Úr þessu verður að bæta með stöðu skuldarans að leiðarljósi. Það verður að setja skýrar reglur um það hvort gerðarpoli geti fengið að vera í eigninni eftir framhaldssölu, t.d. með því að leigja eignina af kaupanda. Rík krafa er uppi núna, í því efnahagsástandi sem við búíð við, að gerðarpola verði leyft að vera áfram í eigninni gegn því að greiða leigu.

Fylgigögn með frumvarpi

26. Skilar embættið þitt fylgigögnum með frumvarpi til kröfuhafans? Ef svo er, þá hvaða gögnum og í hvaða tilgangi?

Akureyri: Nei fylgigögn fylgja ekki frumvarpi, en á fyrri stigum hefur gerðarpoli lögum samkvæmt fengið afrit af beiðnum og við lokasölu er honum leiðbeint um að hann geti skoðað öll gögn málsins, þ.m.t. kröfulýsingar.

Hafnarfjörður: Nei. Óski kröfuhafi eftir fylgigögnum s.s. útskrift af álagningum lögveða þá er honum hins vegar alltaf sent slíkt. Kröfuhafinn fær ekki fylgiskjöl sín fyrr en við úthlutun enda þá fyrst ljóst hvað kemur í hans hlut. Áritun á veðskuldabréf og afhending fylgigagna getur þannig ekki átt sér stað fyrr en við úthlutun.

Ísafjörður: Fylgigögn fylgja að jafnaði ekki með frumvarpi til kröfuhafa. Þegar það gerist er það vegna frávika frá kröfum kröfuhafanna, t.d. samþykki á umdeildri kröfu, lækkun kröfu frá kröfulýsingu, krafa sem berst eftir framhaldssölu og lá þess vegna ekki fyrir á uppboðsstað, svo eitthvað sé nefnt.

Reykjavík: Almennt er það ekki gert þar sem öll gögn liggja frammi við söluna og kröfuhöfum þar aðgengileg, auk þess sem þeir geta kallað eftir afrit af þessum gögnum og gera oft.

Ekki er neitt lagaákvæði sem kveður á um skyldu sýslumanna til þess að skila fylgigögnum með frumvarpi til kröfuhafanna. Sýslumaður er einungis skyldugur til þess að senda öllum aðilum nauðungarsölnnar frumvarpið með tryggum hætti, sbr. 1. mgr. 51. gr. nsl.

Það virðist þó vera mismunandi samkvæmt svörum frá sýslumannsembættunum hvort sýslumaður verður við beiðni kröfuhafa að senda þeim fylgigögn eftir að framhaldssala hefur farið fram. Þetta er því dæmi um mismun á framkvæmd sem bitnar á kröfuhöfunum og er talið að löggjafinn verði að samræma þessa framkvæmd eins og aðrar sem eru mismunandi eftir embættum.

Þörf á breytingum laga um nauðungarsölu

27. Telur þú þörf á breytingu á lögum um nauðungarsölu nr. 90/1991 og ef svo er, hverjar þá helstar?

Akureyri: Ekki fæ ég séð að svo sé. Ég tel núgildandi lög hafa þjónað tilgangi sínum ágætlega.

Hafnarfjörður: Nei, þau hafa mestu þjónað tilgangi sínum þó almenn markaðssala fasteigna hafi ekki þjónað tilgangi sínum.

Ísafjörður: Sé ekki neitt í lögum um nauðungarsölu sem þyrfti að breyta.

Reykjavík: Þarfnast frekari skoðunar og ekki sett fram skoðun á því í fljótu bragði.

Þrátt fyrir svör sýslumanna við þessari spurningu séu á þennan veg þá kemur það í ljós við yfirferð á svörunum, að framkvæmd nauðungarsölu er ekki eins hjá öllum embættum. Höfundur telur að lögin þarfnist endurskoðunar með það að leiðarljósi að framkvæmdin er alls ekki eins milli sýslumannsembætta. Einnig væri hægt að setja ákveðnar vinnureglur út frá lagaákvæðum sem öll embættin myndu fara eftir og þannig samræma framkvæmdina.

4.3 Samantekt

Það er ljóst á svörunum frá þessum fjórum embættum að ekkert þeirra brýtur í bága við reglur laga um nauðungarsölu. Lagaákvæðin bjóða aftur á móti upp á ákveðna túlkun á sumum ákvæðum. Embættin fjögur hafa ekki túlkað þessi ákvæði eins og má því gera ráð fyrir að túlkun geti jafnvel verið á fleiri vegu hjá öðrum sýslumannsembættum í landinu. Þetta leiðir til þess að framkvæmd nauðungarsölu á

fasteignum er ekki eins alls staðar á Íslandi. Það getur því skipt máli fyrir gerðarpóla hvort hann búi á Akureyri eða í Reykjavík varðandi það hversu mikið honum er leiðbeint um rétt sinn, hvernig honum er tilkynnt um fyrirtökur og um nauðungarsöluna sjálfa. Það verður að gæta jafnræðis við framkvæmd nauðungarsölu fasteigna. Gerðarpóla eiga rétt á því að sitja allir við sama borð, hvar sem þeir búa á landinu.

Með tilliti til alls framangreinds er ljóst að munur er á framkvæmd nauðungarsölu milli embætta og verður því að spyrja hvort löggjafinn telji það í lagi að þessi munur sé til staðar. Nú eru uppi áætlanir um að sameina embætti sýslumanna og efla þannig embættin til muna. Telja verður líklegt að ef sýslumannsembættum yrði fækkað myndi munur á framkvæmd nauðungarsölu milli embætta minnka og yrðu sameiningar þannig til bóta fyrir gerðarpóla, gerðarbeiðendur og aðra aðila.

5. Danmörk

5.1 Framkvæmd nauðungarsölu í Danmörku samkvæmt lögum

Nauðungarsöluferlið í Danmörku er nokkuð frábrugðið ferlinu á Íslandi. Þannig telst nauðungarsala dómsathöfn í Danmörku en stjórnsluathöfn héraðs eins og áður hefur komið fram. Um framkvæmd nauðungarsölu á fasteignum í Danmörku fer eftir 51. kafla dönsku réttarfarlaganna (*Retsplejeloven*), LBK nr. 1053 af 29/10/2009, (hér eftir rpl.) og um ágreining varðandi nauðungarsölu fasteigna fer eftir 52. gr. kafla laganna. Hér verður farið yfir helstu reglur um framkvæmd nauðungarsölu á fasteignum í Danmörku.

Í Danmörku eru þrjár dómstólar, þeir eru, bæjarþing (*byret*), landsréttur (*landsret*) og svo Hæstiréttur (*Højesteret*). Þetta kemur fram í 1. gr. rpl. Fógetaréttur (*fogedret*), sem heyrir undir bæjarþing, sér um framkvæmd nauðungarsölu í Danmörku.¹³⁷

Nauðungarsölubeiðni verður að vera skrifleg og henni þurfa að fylgja gögn um að kröfuhafi eigi réttindi í eigninni og sönnun á því samkvæmt þinglýsingavottorði skv. 1. mgr. 560. gr. rpl.

Í **U.1981:737V** lagði gerðarbeiðandi fram vottorð úr þinglýsingabók sem var eldra en mánaðargamalt. Engin regla er í lögunum um það hvað vottorðið megi vera gamalt en landsréttur taldi heimilt að fógetaréttur setti einhver takmörk varðandi það. Því var talið að vottorð sem var lagt fram í þessu máli og var eldra en mánaðargamalt væri of gamalt og nauðungarsalan því felld niður.

Þrátt fyrir að ekkert komi fram um það í lögunum hversu gamalt þinglýsingarvottorð megi vera er ljóst af úrskurði dómstólsins að hann telji ekki tækt að vottorðið sé eldra en fjögurra vikna.

Berist fleiri en ein beiðni um nauðungarsölu á sömu eigninni tekur fógetarétturinn einungis fyrir beiðnina sem barst honum fyrst og lítur ekki á næstu beiðni fyrr en sú fyrri er fallin niður, sbr. 2. mgr. 560. gr. rpl.

Í **U.1995:228Ø** reyndu kröfuhafar að fara í kringum regluna sem kemur fram í 2. mgr. 560. gr. Rpl. Þeir sendu inn sameiginlega beiðni um nauðungarsölu og vildu að þeir yrðu allir taldir gerðarbeiðendur að nauðungarsölnni. Í dómnum kom fram að ekki væri hægt að senda inn sameiginlega beiðni og komast þannig undan reglunni í 2. mgr. 560. gr. Rpl.

Ekkert stendur um það í lögunum hvort gerðarbeiðendur geti sent sameiginlega beiðni um nauðungarsölu. Dómstóllinn tekur hér fyrir að slíkt sé mögulegt.

¹³⁷ Gomard, Bernhard, *Fogedret*. Kaupmannahöfn 1997, bls. 20 og 247.

Ef um íbúðarhúsnæði gerðarpola er að ræða kallar fógætarétturinn gerðarpola til sín á svokallaðan leiðbeiningarfund. Fógætarétturinn leiðbeinir því gerðarpola ekki um rétt hans ef um fasteign er að ræða sem gerðarpoli t.d. leigir út eða notar undir atvinnustarfsemi. Á þessum fundi fær gerðarpoli upplýsingar um áhrif nauðungarsölnnar, hvernig hann getur komið í veg fyrir að eign hans verði seld á nauðungarsölu og um rétt hans til að fá lögfræðing skipaðan eða að láta ráða sérfróðan aðila (fasteignasala) í tengslum við nauðungarsölna. Fógætaréttinum er þó einungis skylt að leiðbeina gerðarpola um þessa hluti telji hann það nauðsynlegt. Telji hann það ekki nauðsynlegt, tilkynnir hann gerðarpola um nauðungarsölna með bréfi. Sé þessi fundur haldinn, skal það gert innan 7 daga frá því að fógætarétturinn fékk nauðungarsölubeiðnina í hendurnar ef mögulegt er, sbr. 561. gr. rpl.

Árið 1992 tóku í gildi breyttar reglur varðandi leiðbeiningarskyldu fógætaréttarins. Reglurnar voru víkkaðar töluvert og fólu meðal annars í sér að fógætaréttinum var valfrjálst að halda fund til þess að leiðbeina gerðarpola, það er hans að meta það hverju sinni.¹³⁸ Fógætarétturinn verður þó ávallt að vanda til verka þegar hann ákveður hvort halda skuli fund til þess að leiðbeina gerðarpola eða ekki.

Í **U.1996.429** taldi landsréttur að fógætarétturinn hefði ekki sinnt leiðbeiningarskyldu sinni að fullu í nauðungarsöluferlinu. Vísaði hann því nauðungarsölnni aftur til fógætaréttarins með þeim fyrirætlum að fógætarétturinn yrði að gæta að því að sinna leiðbeiningarskyldu sinni að fullu áður en nauðungarsölnni yrði áfram haldið.

Ljóst er að leiðbeiningarskylda fógætaréttarins er gríðarleg og halda dómstólarnir greinilega vel utan um að henni sé sinnt sem skyldi.

Fógætaréttinum er einnig heimilt að veita gerðarpola fjögurra vikna frest ef hann telur sérstaka ástæðu til þess, sbr. 561. gr. rpl.

Í 562. gr. rpl. er heimild til þess að fá óhlutdrægan sérfróðan aðila til þess að meta eignina sem á að selja á nauðungarsölu og freista þess að selja hana á frjálsum markaði til þess að fá sem hæst verð fyrir eignina. Á meðan á þessu stendur er gerðarpola eða íbúa eignarinnar skylt að hleypa aðilanum og gerðarbeiðanda inn í eignina til þess að meta hana og skoða. Gerðarbeiðandi getur þurft að bera ýmsan kostnað vegna uppboðsins. Fógætarétturinn getur til dæmis krafist hann um tryggingu

¹³⁸ Gomard, Bernhard, *Fogedret*, bls. 299.

fyrir greiðslu vegna þess að ráðinn er sérfróður aðili eða vegna þess að gerðarþola er skipaður lögfræðingur., skv. 2. og 3. mgr. 562. rpl.

Gerðarbeiðandi getur afturkallað nauðungarsölubeiðni sína allt þar til nauðungarsölnunni er lokið.¹³⁹ Gerðarbeiðanda er þó skylt skv. 563. gr. a. rpl. að afturkalla beiðni sína um nauðungarsölu ef gerðarþoli hefur gert upp við hann gjaldföllu kröfuna.

Samkvæmt 564. gr. rpl. er fúgetaréttinum skylt að tilkynna aðilum nauðungarsölnunnar um hvenær hún skuli haldin, með minnst þriggja vikna fyrirvara. Sú tilkynning skal meðal annars innihalda upplýsingar um hvar nauðungarsalan verði haldin, hver sé gerðarbeiðandi og hver sé eigandi eignarinnar. Tilkynningin skal einnig geyma upplýsingar um hvar sé hægt að skoða gögn varðandi nauðungarsöluna og hvern skuli hafa samband við varðandi heimild til að skoða eignina. Nauðungarsalan fer svo fram í þeirri þinghá sem fasteignin tilheyrir skv. 539. gr. rpl.

Samkvæmt 566. gr. rpl. skal auglýsa nauðungarsöluna í *Statstidende*¹⁴⁰ með minnst 14 daga fyrirvara og einnig í öðru víðlesnu dagblaði. Auglýsingin skal vera einkennd sem nauðungarsala og þar verður að koma fram allt sem getur haft þýðingu við nauðungarsöluna. Það er mjög mikilvægt að allar upplýsingar í auglýsingunni séu réttar, annars er hætt á að nauðungarsalan verði felld niður.

Í **U.2007.2727V** höfðu rangar upplýsingar komið fram í auglýsingu um nauðungarsöluna á fasteigninni. Gerðarþoli taldi að þessar röngu upplýsingar gætu gert það verkum að mögulegir kaupendur kæmu ekki á nauðungarsöluna og því fengist ekki hæsta mögulega verð við nauðungarsöluna. Landsréttur taldi rétt að fella nauðungarsöluna niður og að fúgetaréttur ætti að halda nýja nauðungarsölu á eigninni.

Hér er annað dæmi um það hversu vel er hugsað um rétt gerðarþola. Gerðarþoli taldi að það verð sem fékkst væri vegna rangra upplýsinga í auglýsingu, sem var á ábyrgð fúgetaréttarins. Því taldi dómstóllinn rétt að halda nýja nauðungarsölu og freista þess að fá hærra verð fyrir eignina.

Falli nauðungarsala niður eða henni er frestað skal fúgetarétturinn reyna eftir fremsta megni að koma í veg fyrir að auglýsingin birtist í dagblaði, sbr. 567. gr. rpl.

¹³⁹ Gomard, Bernhard, *Fogedret*, bls. 288.

¹⁴⁰ Danska útgáfan af Lögbirtingablaðinu.

Í 569. gr. rpl. segir að gerðarbeiðandi skuli upplýsa viðstadda um allt sem kaupandi gæti mögulega þurft að borga o.fl. Telji fúgetarétturinn að upplýsingarnar varðandi nauðungarsöluna séu ekki nægar getur hann frestað nauðungarsölnni, sbr. 571. gr. rpl.

Dómsmálaráðherra semur uppboðsskilmálana skv. 570. gr. rpl.¹⁴¹ Ekki má víkja frá þessum skilmálum ef um er að ræða íbúðarhúsnæði nema í þeim tilvikum að slíkt frávik sé í hag kaupandans.¹⁴²

Aðilar nauðungarsölnnar geta krafist þess að hæstbjóðandi leggi fram tryggingu fyrir boði sínu skv. 575. gr. rpl. Jafnvel þó að líkur séu á að gerðarþoli, annar rétthafi eða fúgetarétturinn fari fram á að nauðungarsalan verði haldin aftur skv. 576. gr. rpl., er hæstbjóðanda skylt að leggja fram tryggingu krefjist fúgetarétturinn þess.

Í **U.2004.1386.V** vildi hæstbjóðandi ekki leggja fram tryggingu fyrir greiðslu vegna þess að líkur voru á því að farið yrði fram á að önnur nauðungarsala yrði haldin. Dómurinn taldi samt sem áður að hæstbjóðanda væri skylt að leggja fram tryggingu væri þess krafist af fúgetaréttinum.

Í þeim tilvikum þar sem slík trygging er ekki lögð fram eða gerðarbeiðandi fær ekkert upp í kröfu sína eða ef ekkert boð fæst í eignina þá skal halda nýja nauðungarsölu skv. reglum 576. gr. laganna. Samkvæmt niðurlagi 575. gr. rpl. skal gerðarbeiðandi þá bera kostnað af nauðungarsölnni og á hann ekki endurkröfurétt á hendur gerðarþola vegna kostnaðarins.

Eins og áður sagði getur gerðarþoli eða annar rétthafi, sem ekki hefur fengið að fullu leyti upp í kröfu sína farið fram á að nauðungarsalan verði haldin aftur. Viðkomandi þarf þá að leggja fram tryggingu fyrir kostnaðinum sem af því skapast, sbr. 576. gr. rpl. Það kemur einnig fram í greininni að fúgetarétturinn sjálfur geti ákveðið að halda nýja nauðungarsölu telji hann að umtalsvert hærra boð geti fengist í eignina. Ef fúgetarétturinn hefur ákveðið að ný nauðungarsala verði haldin strax við lok þeirrar fyrri þá hefur hann ekki heimild til þess að krefja hæstbjóðanda á fyrstu nauðungarsölnni um tryggingu fyrir greiðslunni.

Í **U.1999.932.Ø**, var boð hæstbjóðandi langt fyrir neðan það sem talið var að verðgildi eignarinnar væri. Ákvað fúgetarétturinn við hamarshögg að ný nauðungarsala yrði haldin. Fúgetarétturinn vildi þó krefja hæstbjóðanda um tryggingu fyrir greiðslu sinni. Dómurinn

¹⁴¹ Dönsku uppboðsskilmálana má nálgast á slóðinni: <http://test.tvang.dk/Documents/Files/vilkaar.pdf>. [Sótt 16.4.2010].

¹⁴² Gomard, Bernhard, *Fogedret.*, bls. 304.

sagði að það væri ekki heimilt þegar fúgetarétturinn væri búinn að ákveða að ný nauðungarsala yrði haldin.

Munurinn á þessum dómi og dómi U.2004.1386.V er sá að í fyrra tilvikinu var fúgetaréttur ekki búin að ákveða að önnur nauðungarsala yrði haldin og því bar hæstbjóðanda að leggja fram tryggingu samkvæmt lögum. Aftur á móti í þessum dómi var fúgetarétturinn búinn að gefa það út að önnur nauðungarsala yrði haldin og því taldi dómstóllinn ekki nauðsynlegt að hæstbjóðandi legði fram tryggingu.

Þannig fer það eftir því hvort fúgetarétturinn er búinn að ákveða hvort önnur nauðungarsala fari fram, hvort hann geti krafist hæstbjóðanda um að það að hann leggi fram tryggingu fyrir boði sínu.

Það er þó ekki hægt að hafa fleiri en tvær nauðungarsölur nema ef fúgetarétturinn telji sérstaka ástæðu til þess skv. 577. gr. rpl.

5.2 Samanburður á reglunum

Þegar dönsku lögin eru skoðuð er ljóst að reglur um nauðungarsölu eru um margt líkar þeim sem eru í íslenskum lögum um nauðungarsölu. Nokkur íslensk ákvæði eiga einmitt rætur sínar að rekja til Danmerkur. Það er þó ljóst af ákvæðum dönsku réttarfarslaganna að þau lög leggja mun meira upp úr því að vernda réttindi gerðarþola. Til dæmis með ákvæðum um skyldu fúgetaréttarins til þess að sinna leiðbeiningarskyldu sinni gagnvart gerðarþola og réttinn til að skipa honum lögfræðing telji fúgetaréttur nauðsyn á því. Þetta eru ákvæði sem á að skoða hvort ekki er hægt að nota í íslensku lögunum um nauðungarsölu.

Framkvæmd nauðungarsölu í Danmörku telst dómsathöfn en málið fer þó ekki sama veg og venjulegt dómsmál.¹⁴³ Þar liggur því stór munur á framkvæmd nauðungarsölu í Danmörku annars vegar og á Íslandi hins vegar, enda er framkvæmd nauðungarsölu stjórnsluathöfn á Íslandi eins og áður hefur komið fram. Á Íslandi er einnig greint á milli nauðungarsölu og aðfarargerðar, slíkt er ekki gert í Danmörku. Þar í landi teljast nauðungarsölu og aðfarargerðir til sama flokks fullnustugerða.¹⁴⁴

¹⁴³ Gomard, Bernhard, *Fogedret*, bls. 27-28.

¹⁴⁴ Markús Sigurbjörnsson, *Aðfarargerðir*, bls. 23.

Í Danmörku þarf að fylgja beiðni um nauðungarsölu mjög ítarleg gögn til að styðja við kröfuna. Hér á Íslandi er nóg að senda með heimildina fyrir því að krefjast nauðungarsölu en þær eru taldar upp í 1. - 6. tl. 1. mgr. 6. gr. nsl., en einnig þarf að fylgja beiðninni afrit af því að gerðarpola hafi verið birt greiðsluáskorun skv. 9. gr. nsl. ef heimildin er byggð á 2. - 6. tl. 1. mgr. 6. gr. nsl. Talið er að öll þau gögn sem þurfi að senda í Danmörku hefji einungis ferlið.

Það kom fram hér að framan að allur kostnaður kröfuhafa við nauðungarsöluferlið fellur á gerðarpola á Íslandi. Er því sérstakt að bera 575. gr. rpl. þar sem lögfest er að gerðarbeiðandi geti ekki átt endurkröfurétt á hendur gerðarpola í ákveðnum tilvikum. Það er því ekki sjálfgefið í Danmörku að allur kostnaður lendi á gerðarpola eins og er hér á landi. Danska reglan er því enn eitt dæmi um það hversu miklu betur gerðarþoli er verndaður í Danmörku heldur en hér á Íslandi samkvæmt lögum.

Í Danmörku getur ekki verið fleiri en einn gerðarbeiðandi í einu. Á Íslandi er aftur á móti heimild í 1. mgr. 14. gr. nsl. til þess að sameina nauðungarsölubeiðnir og geta því gerðarbeiðendur verið fleiri en einn. Telja verður að það felist ákveðin hagræðing í því að leyfa fleiri gerðarbeiðendur en einn, þar sem gerðarþoli þarf þá einungis að fara einu sinni í gegnum nauðungarsöluferlið en ekki aftur og aftur eins og í Danmörku.

Sama reglan er í Danmörku og á Íslandi varðandi það að dómsmálaráðherra setur almenna uppboðsskilmála fyrir nauðungarsölu. Sú regla var sett inn í lög um nauðungarsölu að danskri fyrirmynd. Ástæðan fyrir því var að danskir uppboðsskilmálar eru svipaðir söluskilmálum við sölu á almennum markaði. Slíkir uppboðsskilmálar voru taldir geta leitt þess að hærra söluverð fengist fyrir eignina.¹⁴⁵ Upptalning um uppboðsskilmála skv. 28. gr. nsl. er ekki tæmandi talin og er það að miklu leyti komið til vegna fyrirmyndar úr danskri löggjöf.¹⁴⁶

Samkvæmt 1. mgr. 37. gr. nsl. er sýslumanni heimilt að ákveða að framhaldssala verði haldin einu sinni enn ef hann telur að hægt sé að fá umtalsvert hærra boð í eignina. Þessi heimild til þess að halda aðra nauðungarsölu er mun víðtækari í dönskum lögum. Samkvæmt danskri heimild geta aðilar nauðungarsölu einnig farið

¹⁴⁵ *Alþingistíðindi*, A-deild, 1991-1992, bls. 891.

¹⁴⁶ Sama heimild, bls. 897.

fram á að nauðungarsölu verði fram haldið með ákveðnum takmörkunum þó. Ekki er víst að það væri neinum í hag að hafa þessa reglur víðtækari hér á landi en hún er í dag. Það má leiða líkur að því að ef gerðarþoli hefði heimild til þess að fara fram á aðra nauðungarsölu myndi hann nýta sér þá heimild einungis til þess að tefja ferlið. Því verður að telja að til þess að fá hærra verð fyrir eign væri betra að setja inn í lögin heimildir fyrir sýslumann til þess að auglýsa eign eða kynna hana á einhvern hátt fyrir framhaldssöluna.

Fram hefur komið að gerðarþola og gerðarbeiðanda er heimilt að leita eftir því að eignin verði seld á almennum markaði skv. 1. mgr. 23. gr. nsl. Þetta ákvæði á sér nokkra fyrirmynd í danskri löggjöf.¹⁴⁷ Með áður nefndri 23. gr. nsl. er þó gengið mun lengra en gert er í dönsku réttarfarslögum. Dönsku reglurnar eru byggðar á því að fógetaréttur skipi sérfróðan aðila (fasteignasala) sem á að meta eignina og reyna að selja hana á almennum markaði. Þessi aðili fær mjög skamman frest til þess að selja og ef eignin er seld með þessum hætti þá verður söluverðið að duga fyrir öllum áhvílandi skuldum eða þá að þeir kröfuhafar sem ekki fá að fullu greitt upp í kröfu sína, samþykki að falla frá réttindum sínum í eigninni.¹⁴⁸ Þrátt fyrir að heimildir í íslenskum lögum séu víðtækari hefur þetta ákvæði ekki virkað sem skyldi hérlendis. Verður því að endurskoða ákvæðið ef það á að vera hægt að nota það eins og löggjafinn hugsaði í upphafi.

Frestir til þess að selja eign á almennum markaði samkvæmt íslensku lögum eru eins og áður hefur komið fram þrjú mánuðir, krefjist einhver aðili nauðungarsölnnar að slíkum tilraunum verði hætt, og sex mánuðir ef ekkert boð hefur fengist í eignina á þeim tíma, sbr. 1. og 2. tl. 2. mgr. 45. gr. nsl. Sams konar frestur er einungis fjórar vikur í Danmörku en þó er hægt að framlengja frestinn eitthvað ef sérstaklega stendur á.¹⁴⁹ Það er því ljóst að fresturinn samkvæmt íslensku lögum er vel rúmur miðað við dönsku reglurnar og veitir því gerðarþola mun meira svigrúm til að láta reyna á hvort hærra verð fái á almennum markaði.

Eins og áður hefur fram komið nýtur kaupandi eignar á nauðungarsölu réttar til umráða yfir eigninni frá því að boð hans hefur verið samþykkt skv. 1. mgr. 55. gr. nsl.

¹⁴⁷ *Alþingistíðindi*, A-deild, 1991-1992, bls. 896.

¹⁴⁸ Sama heimild, bls. 931.

¹⁴⁹ Sama heimild, bls. 954.

Samskonar regla er í dönskum rétti og kemur fram í athugasemdum með frumvarpi til laga um nauðungarsölu að reglan í íslenskum rétti hafi meðal annars verið sett að danskri fyrirmynd.¹⁵⁰

Samkvæmt dönskum rétti virðist mikið vera gert til þess að vernda gerðarþola. Það er til að mynda haldinn sérstakur fundur einungis til þess að leiðbeina gerðarþola um rétt hans og áhrif nauðungarsölunnar. Einnig kemur fram í dönsku lögnum að fúgetarétturinn verði að leggja sig mikið fram um að afturkalla auglýsingu sem á að birtast í dagblaði vegna nauðungarsölunnar ef nauðungarsalan er fallin niður. Þarna er verið að hlífa gerðarþola við því að láta auglýsa eignina hans á nauðungarsölu þegar ekkert verður úr sölnni. Talið er að slíkar auglýsingar séu einnig afturkallaðar hér á Íslandi en það eru þó engin sérstök ákvæði um það í lögum um nauðungarsölu.

Í Danmörku er sérstök vefsíða þar sem hægt er að fylgjast með eignum sem selja skal, á nauðungarsölu í fyrsta eða annað sinn.¹⁵¹ Þarna getur áhugasamur kaupandi kynnt sér þær eignir sem eru í nauðungarsöluferli og ákveðið hvort hann vilji mæta á nauðungarsöluna og bjóða í eignina. Varðandi þetta atriði er framkvæmdin allt önnur á Íslandi en í Danmörku. Á Íslandi kemur einungis nokkurra lína tilkynning í Morgunblaðinu um framhaldssölu á eign, hver sé gerðarbeiðandi, hver sé gerðarþoli og hvaða eign er um að ræða. Líklegt er að Íslendingar væru ekki hrifnir af því að taka upp sömu aðferð og Danir nota við það að auglýsa eignir fyrir nauðungarsölu. Ísland er lítið land og því væru sennilega fáir sem væru tilbúnir að láta auglýsa eignina sína með þessum hætti fyrir nauðungarsölu, með myndum, eins og ef eignin væri í söluferli á almennum markaði. Hafa verður þó í huga að gerðarþoli vill fá sem hæst verð fyrir eignina til þess að meira fari upp í skuldir sem hvíla á eigninni og þessi leið sem farin hefur verið í Danmörku getur þýtt hærra söluverð.

Þegar íslensku reglurnar hafa verið bornar saman við þær dönsku er aðallega tvennt sem höfundur telur mikilvægt að tekið verði upp í lög hér á landi. Í fyrsta lagi eru héraendis fáar reglur um leiðbeiningarskyldu sýslumanna gagnvart gerðarþola. Þegar ákvæði dönsku og íslensku laganna eru borin saman telur höfundur ljóst að

¹⁵⁰ *Alþingistíðindi*, A-deild, 1991-1992, bls. 899.

¹⁵¹ Vefsíða um nauðungarsölur í Danmörku, slóðin er: <http://test.tvang.dk/Default.aspx>. [Sótt á vefinn 17.4.2010].

auðveldlega væri hægt að setja betri reglur hér á landi um leiðbeiningarskyldu gagnvart gerðarpóla. Gerðarþoli er oftast ólöglærður aðili sem á rétt á upplýsingum um réttaráhrif þess að eign hans verði seld á nauðungarsölu. Í öðru lagi telur höfundur að einnig mætti taka upp hér á landi heimild fyrir sýslumann til þess að skipa gerðarpóla lögfræðing í undantekningartilfellum þegar hann telur það nauðsynlegt til þess að vernda réttindi gerðarpóla.

6. Lokaorð

Í inngangskafli þessarar ritgerðar var varpað fram tveimur rannsóknarspurningum. Hvort framkvæmd væri eins hjá sýslumannsembættum víðsvegar um landið og hvort reglur varðandi nauðungarsölu á Íslandi væru svipaðar reglum um nauðungarsölu í Danmörku.

Af svörum sýslumannsembættanna fjögurra, sem farið var yfir í fjórða kafla ritgerðarinnar, er ekki hægt að sjá annað en að öll embættin fari eftir ákvæðum laganna þegar kemur að framkvæmd nauðungarsölu. Meginmunurinn liggur þó ef til vill í mismunandi túlkun á ákveðnum ákvæðum.

Þannig er ekki tekið eins á því ef ágalli er á nauðungarsölubeiðni, eitt embætti hefur litið svo á að endurgreiða skuli gjaldið sem greiðist með nauðungarsölubeiðninni ef ágalli er á beiðninni. Hin embættin endurgreiða gjaldið ekki, enda heimild til þess að halda eftir gjaldinu skv. 4. mgr. 4. gr. sbr. 1. mgr. 5. gr. laga um aukatekjur í ríkissjóð.

Misjafnt er hvernig embættin túlka reglu 1. mgr. 26. gr. nsl. um tilkynningu til gerðarþola vegna byrjun uppboðs. Tvö embætti senda tilkynninguna með ábyrgðarbréfi en hin tvö ganga ekki lengra en ákvæðið í nauðungarsölulögnum kveður á um og senda tilkynninguna með almennum pósti.

Sýslumennirnir hafa túlkað misjafnlega heimildina til að fara fram á að bjóðandi leggi fram tryggingu við framhaldssölu skv. 4. tl. 1. mgr. 28. gr. nsl. og 3. gr. almennra uppboðsskilmála. Þannig krefst sýslumaðurinn í Hafnarfirði alltaf tryggingar njóti bjóðandi ekki veðréttar í eigninni, sýslumaðurinn á Ísafirði leyfir hins vegar kröfuhöfum að ráða hvort farið sé fram á tryggingu þegar utanaðkomandi einstaklingur er að bjóða í eignina. Einnig er mismunandi í hvaða formi sýslumenn telja að tryggingin skuli lögð fram í.

Embættin hafa lagt mismunandi skilning í heimild til þess að framlengja samþykkisfrest eftir á. Sýslumaðurinn á Akureyri svarar á þann veg að það sé á valdi gerðarbeiðanda að framlengja samþykkisfrest eftir á en sýslumaðurinn í Reykjavík telur að engin heimild sé í lögnum til þess að lengja samþykkisfrest eftir að framhaldssölu er lokið.

Þrátt fyrir svör sýslumannsembættanna þess efnis að þau telji ekki að lög um nauðungarsölu þarfnist endurskoðunar er ekki annað að sjá, við samanburð á svörunum, að sum ákvæði þarfnist endurskoðunar.

Svar við því hvort framkvæmdin sé í reynd eins á öllu landinu hefur að hluta til verið svarað hér að framan.

Sá meginmunur sem er á framkvæmdinni í reynd er hversu misjafnlega mikið sýslumannsembættin leggja á sig til þess að leiðbeina gerðarpóla. Það má sjá á svörum sýslumannsembættanna að þau eru öll tilbúin að leiðbeina gerðarpóla hafi hann sjálfur samband. Spurningin er þá hversu mikið eiga embættin að leggja á sig til þess að ná í gerðarpóla til þess að geta leiðbeint honum.

Ef leiðbeiningarskyldan í lögum um nauðungarsölu er borin saman við leiðbeiningarskylduna samkvæmt dönsku réttarfarslögnum er ljóst að þar er mikill munur á reglum. Á Íslandi eru nánast engin ákvæði um neina slíka skyldu í lögum um nauðungarsölu fyrir utan ákvæði 2. mgr. 21. gr. nsl. en það kom nýtt inn í lögin árið 2009. Fyrir þann tíma var ekki kveðið á um neina leiðbeiningarskyldu í lögnum. Reglur varðandi leiðbeiningarskyldu fúgetaréttarins í dönsku réttarfarslögnum eru aftur á móti mjög víðtækar. Þar í landi skal fúgetarétturinn boða gerðarpóla til fundar við sig og leiðbeina honum um rétt hans og áhrif nauðungarsölnnar. Einnig hefur fúgetarétturinn heimild til þess að skipa gerðarpóla lögfræðing.

Til þess að tryggja að gerðarpóli fái sem mestar upplýsingar um réttindi sín við nauðungarsölufarlið verður að setja sambærileg ákvæði dönsku laganna í íslensku lögin um nauðungarsölu. Bæði varðandi leiðbeiningarskyldu sýslumanns og einnig heimild sýslumanns til þess að skipa gerðarpóla lögfræðing í sérstökum tilvikum. Þannig er auðveldlega hægt að tryggja að ekki sé gengið á réttindi gerðarpóla og hann viti á hverjum tíma hvar í nauðungarsölufarlinu eignin hans er.

Helstu niðurstöður ritgerðarinnar eru því þær að framkvæmd nauðungarsölu á fasteignum er ekki eins í öllum sýslumannsembættum og getur það því skipt máli fyrir gerðarpóla hvar á landinu hann býr. Ljóst er að ef löggjafinn hefur með núgildandi lögum ætlað sér að framkvæmdin yrði eins á öllu landinu hefur það ekki tekist, það er ekki ásættanlegt.

Því telur höfundur að það verði að endurskoða framkvæmdina og samræma hana. Eru í því sambandi þrjár tillögur settar fram. Í fyrsta lagi að uppfæra lagaákvæði í nútímalegra horf, í öðru lagi setja nánari reglur um ákvæði laganna í reglugerðir eða í þriðja lagi semja vinnureglur fyrir öll sýslumannsembættin og samræma þannig framkvæmdina.

Heimildaskrá

Ritheimildir

Alþingistíðindi, A-deild, 1948-1949, bls. 455

Alþingistíðindi, A-deild, 1988-1989, bls. 1126.

Alþingistíðindi, A-deild, 1991-1992, bls. 889.

Björn Friðfinnsson, „Aðskilnaður dómsvalds og umboðsvalds í héraði“. *Útljótur* 1989 (2).

Björn Þ. Guðmundsson, *Lögbókin þín*. Reykjavík 1989.

Gomard, Bernhard, *Fogedret*. Kaupmannahöfn 1997.

Markús Sigurbjörnsson, *Aðfarargerðir*. Reykjavík 1995.

Markús Sigurbjörnsson, „Skuldaröðin við gjaldþrotaskipti og skipti skuldafrágöngubúa“. *Útljótur* 1988 (3-4).

Theodór B. Líndal prófessor, „Um uppboð“. *Tímarit lögfræðinga* 1962 (2).

Stefán Már Stefánsson, *Nauðungaruppboð*, Reykjavík 1978.

Stefán Már Stefánsson, *Íslenskur gjaldþrotaréttur*. Reykjavík 1982.

Vefslóðir

Auglýsing um almenna uppboðsskilmála, Dóms- og kirkjumálaráðuneytið, 27. janúar 1992, http://www.domsmalaraduneyti.is/media/frettir/B_nr_41_1992.pdf.

Björn Bjarnason, „Minnisvarði um aðskilnað dómsvalds og umboðsvalds“, 14. desember 2008. Aðgengileg á <http://www.bjorn.is/greinar/nr/4743>.

Dönsku uppboðsskilmálarnir: <http://test.tvang.dk/Documents/Files/vilkaar.pdf>.

Frumvarp til laga um breytingu á lögum um nauðungarsölu, þskj. 554, 322. mál. Vefútgáfa Alþingistíðinda, slóð: <http://www.althingi.is/altext/136/s/0554.html>.

Jóhannes Karl Sveinsson, hrl. „Uppboðsskilmálar Sýslumannsins í Reykjavík“, <http://www.landslog.is/index.php/id/157/article/74>.

Lög um breytingu á lögum um nauðungarsölu nr. 90/1991 (frestur), þskj. 718, 389. mál. Vefútgáfa, slóð: <http://www.althingi.is/altext/138/s/0718.html>.

Reglur Póstsins um ábyrgðarbréf, http://www.postur.is/desktopdefault.aspx/tabid-123/138_read-207/136_view-306/.

Vefur embættis sýslumanna á Íslandi, <http://www.syslumenn.is/>.

Vefur sýslumannsins í Reykjavík, <http://www.syslumadur.is/>.

Vefsíða um nauðungarsölu í Danmörku, <http://test.tvang.dk/Default.aspx>.

Tölvupóstur

Tölvupóstur frá sýslumanninum á Akureyri, 15. júlí 2009.

Tölvupóstur frá sýslumanninum í Hafnarfirði, 1. september 2009.

Tölvupóstur frá sýslumanninum á Ísafirði, 28. ágúst 2009.

Tölvupóstur frá sýslumanninum í Reykjavík, 17. september 2009.

Handbækur

Handbók um nauðungarsölu. Reykjavík 1992.

Lagaskrá

Íslensk lög

Lög nr. 26/1917

Lög nr. 67/1928

Lög nr. 7/1936

Lög nr. 85/1936

Lög nr. 67/1939

Lög nr. 19/1940

Lög nr. 65/1943

Lög nr. 57/1949

Lög nr. 36/1978

Lög nr. 90/1989

Lög nr. 92/1989

Lög nr. 31/1990

Lög nr. 20/1991

Lög nr. 21/1991

Lög nr. 88/1991

Lög nr. 90/1991

Lög nr. 91/1991

Lög nr. 15/1998

Lög nr. 23/2009

Uppboðsskilmálar

Uppboðsskilmálar nr. 41/1992

Dönsk lög

Retsplejeloven LBK nr. 1053 af 29/10/2009.

Dómaskrá

Íslenskir dómur

Héraðsdómur

Héraðsdómur Reykjavíkur, mál z-3/1995

Héraðsdómur Reykjavíkur, mál z-15/1994

Hæstaréttardómur

Hrd. 204/1994

Hrd. 143/1996

Hrd. 293/1997

Hrd. 138/1998

Hrd. 32/2000

Hrd. 3/2003

Hrd. 302/2003

Hrd. 462/2003

Hrd. 78/2005

Hrd. 168/2004

Hrd. 67/2008

Hrd. 362/2009

Danskir dómur

U.1981.737V

U.1995.228Ø

U.1996.429

U.1999.932.Ø

U.2004.1386.V

U.2007.2727V