### Frumvarp til laga

**um breyting á lögum um nauðungarsölu**

**(réttarstaða leigutaka og fyrning krafna í kjölfar nauðungarsölu).**

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. gr.

11. tölul. 1. mgr. 28. gr. laganna orðast svo: að kaupanda beri að hlíta kvöðum og höftum á eigninni að því leyti sem söluverð hennar hrekkur til greiðslu upp í réttindi sem standa að baki þeim kvöðum og höftum í réttindaröð, en við nauðungarsölu á íbúðarhúsnæði, sem leigjandi hefur til eigin nota samkvæmt leigusamningi, skuli hann þrátt fyrir þetta njóta réttar til að halda notum af því út leigutíma, eftir atvikum að undangenginni uppsögn, en þó aldrei lengur en í tólf mánuði frá samþykki boðs gegn greiðslu leigu sem svarar að mati sýslumanns til hæfilegrar húsaleigu. Sýslumanni er heimilt að áskilja að leigjandi setji tryggingu fyrir spjöllum sem kunna að verða á íbúðarhúsnæði.

2. gr.

Við 1. mgr. 57. gr. laganna bætist nýr málsliður: Slík krafa fyrnist á tveimur árum frá því boð var samþykkt.

3. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi og gilda um þær nauðungarsölur sem er ólokið við gildistöku laganna. Hafi nauðungarsölu verið lokið fyrir gildistöku laga þessara fyrnast þær kröfur samkvæmt 2. gr. frumvarpsins, sem þar fengust ekki greiddar og ekki eru fyrndar eftir almennum reglum, á tveimur árum frá gildistöku laganna nema skemmri tími standi eftir af fyrningarfresti.

A t h u g a s e m d i r v i ð l a g a f r u m v a r p þ e t t a.

Frumvarp þetta er samið á vegum réttarfarsnefndar að tilhlutan innanríkisráðherra. Með frumvarpinu eru lagðar til tvenns konar breytingar á lögum um nauðungarsölu. Annars vegar er lagt til að réttarstaða leigutaka að íbúðarhúsnæði verði styrkt. Hafa Neytendasamtökin vakið athygli á því að réttarstaða leigjenda og eigenda fasteignar sem seld er nauðungarsölu sé ójöfn við þessar aðstæður. Hins vegar er lagt til að lögfestur verði skammur fyrningarfrestur þeirra krafna sem ekki verður fullnægt af söluandvirði eignar við nauðungarsölu. Er breyting þessi lögð til í samræmi við þingsályktun um aðgerðir vegna skuldavanda íslenskra heimila. Samkvæmt aðgerðaáætlun ríkisstjórnarinnar um aðgerðir vegna skuldavanda heimila á Íslandi var velferðarráðuneytinu og innanríkisráðuneytinu falið að kanna hvernig gera mætti eigendum yfirskuldsettra íbúða kleift að losna án gjaldþrots undan eftirstöðvum sem veðið sjálft stendur ekki undir.

Þegar eigendaskipti verða á leiguhúsnæði vegna þess að því er ráðstafað með nauðungarsölu fer um réttarstöðu leigutaka eftir lögum um nauðungarsölu, sbr. 4. mgr. 42. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Samkvæmt 1. mgr. 55. gr. laga um nauðungarsölu á kaupandi á rétt á að fá umráð yfir eigninni ef ekki er mælt fyrir á annan veg í uppboðsskilmálum. Af þeim skilmálum leiðir að kaupanda ber ekki að hlíta leigusamningi um eignina nema söluverðið hafi hrokkið til greiðslu upp í réttindi sem standa að baki honum, sbr. 11. tölul. 1. mgr. 28. gr. laganna. Venjulega standa réttindi leigutaka ekki svo framalega í veðröðinni við nauðungarsölu og getur hann því misst rétt til umráða yfir eigninni með skömmum fyrirvara.

Með lögum nr. 60/2010 var gerð breyting á lögum um nauðungarsölu sem fól það í sér að gerðarþoli við nauðungarsölu á íbúðarhúsnæði ætti þess kost að búa áfram í eigninni í allt að tólf mánuði frá samþykki boðs. Þessi afnot eru bundin því að hann inni af hendi greiðslu til kaupanda eignar fyrir afnotin, en greiðslan á að svara til hæfilegrar húsaleigu eftir mati sýslumanns. Með frumvarpi þessu er lögð til svipuð breyting þannig að leigutaki íbúðarhúsnæðis til eigin nota geti haft áfram afnot þess í allt að tólf mánuði gegn greiðslu hæfilegrar leigu til kaupanda, þótt við þá ákvörðun verði jafnframt litið til þess leigusamnings sem um afnotin gilda. Er tillögunni ekki ætlað að auka við rétt leigutaka, umfram þau réttindi sem leiða af leigusamningi um eignina. Aftur á móti þykja engin rök standa til þess að leigutaki sem býr í húsnæði eigi að hafa að þessu leyti lakari stöðu en gerðarþoli sem misst hefur rétt sinn yfir eign vegna vanefnda gagnvart þeim sem eiga veð eða njóta annars konar réttindi yfir eigninni.

Samkvæmt 57. gr. laga um nauðungarsölu, svo sem ákvæðinu var breytt með lögum nr. 60/2010, getur sá sem notið hefur réttinda yfir eign og ekki fengið þeim fullnægt af söluandvirðinu aðeins krafið gerðarþola eða annan um greiðslu þess sem eftir stendur af skuldbindingunni að því leyti sem hann sýnir fram á að markaðsverð eignarinnar við samþykki boðs hefði ekki nægt til fullnustu kröfunnar. Þannig hvílir sönnunarbyrðin að þessu leyti á kröfuhafa. Þegar leitað hefur verið fullnustu í eign með því að ráðstafa henni á nauðungarsölu hafa þeir sem eiga réttindi yfir eigninni venjulega lagt mat á verðmæti hennar og gætt hagsmuna sinna í samræmi við það. Að því marki sem eignin hrekkur ekki fyrir áhvílandi kröfum liggur oft beint við fyrir kröfuhafa að afskrifa það sem ekki fæst af söluandvirðinu. Að öðrum kosti þarf að grípa til aðgerða til að leiða í ljós að markaðsverð eignarinnar hafi ekki nægt til fullnustu hennar, sbr. 57. gr. laganna. Engin efni eru til að draga það á langinn enda getur verið erfiðara að sýna fram á þetta eftir því sem frá líður. Þá hafa gerðarþoli og aðrir sem kunna að bera ábyrgð á greiðslu kröfunnar ríka hagsmuni af því að á þessu verði ekki dráttur. Til að koma í veg fyrir það er lagt til að lögfestur verði nýr tveggja ára fyrningarfrestur krafna sem hvíldu á eign en varð ekki fullnægt af söluandvirðinu við nauðungarsölu. Að öðru leyti gilda reglur laga um fyrningu kröfuréttinda, nr. 150/2007, þar með talið hvernig fyrningu verður slitið.

*Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.*

Um 1. gr.

Hér er lögð til sú breyting á 11. tölul. 1. mgr. 28. gr. laganna að við nauðungarsölu á íbúðarhúsnæði, sem leigjandi hefur til eigin nota samkvæmt leigusamningi, skuli hann hafa rétt til að halda notum af því út leigutíma en þó ekki lengur en í tólf mánuði frá samþykki boðs. Þetta þýðir að leigutaki á ekki rétt á að hafa afnot húsnæðis eftir að tímabundinn samningur rennur út á innan við ári frá samþykki boðs. Sama gildir einnig ef uppsögn samnings verður komið við og hún tekur gildi á þessu tímabili. Ef hvorugt af þessu á við er gert ráð fyrir því að leigutaki geti haft afnot húsnæðisins í allt að tólf mánuði gegn því að hann greiði hæfilega húsaleigu til kaupanda. Fer leigan eftir mati sýslumanns en í þeim efnum yrði væntanlega miðað við umsamda leigu nema hún verði ekki talin sannvirði fyrir afnotin. Eins og fram kemur í ákvæðinu getur sýslumaður jafnframt ákveðið að sett verði sérstök trygging af hálfu leigutaka fyrir afnot fasteignarinnar. Er hér gert ráð fyrir að sömu sjónarmið eigi við og þegar sýslumaður ákveður að sett verði trygging eftir 6. tölulið 1. mgr. 28. gr. laganna.

Um 2. gr.

Lagt er til að lögfestur verði tveggja ára fyrningarfrestur krafna sem hvíla á eign sem ráðstafað hefur verið með nauðungarsölu og hafa ekki fengist greiddar af söluandvirði eignarinnar. Upphaf fyrningarfrestsins miðast við samþykki boðs en að öðru leyti gilda almennar reglur.

Um 3. gr.

Ákvæði frumvarpsins um gildistöku þarfnast ekki skýringa.