

Lög

um tímabundið úrræði einstaklinga sem eiga tvær fasteignir til heimilisnota.

1. gr.

Samkvæmt því sem nánar er mælt fyrir um í lögum þessum getur einstaklingur sem greiðir fasteignaveðkröfur af tveimur fasteignum vegna kaupa á fasteign sem ætluð var til að halda heimili í óskað eftir því að ráðstafa annarri eigninni til veðhafa. Nema annað komi fram vísar orðið eignaráðstöfun í lögum þessum til þessa úrræðis og þeir sem hennar óska eru sam-eiginlega nefndir skuldari.

2. gr.

Einstaklingur sem á tímabilinu 1. janúar 2006 til 1. nóvember 2008 festi kaup á fasteign, óháð byggingarstigi hennar, og átti á sama tíma fasteign sem hann hafði ekki selt getur lagt inn skriflega umsókn til umboðsmanns skuldara um eignaráðstöfun á annarri af þessum fasteignum, enda hafi þær báðar verið óslitið í hans eigu frá tilgreindu tímamarki. Heimilt er að veita einstaklingi undanþágu frá fyrra tímamarki ef sérstaklega stendur á. Eignaráðstöfun tekur til krafna sem tryggðar eru með veði í fasteigninni svo sem hér segir:

- Krafna sem tryggðar eru með lögveði að því leyti sem þær eru fallnar í gjalddaga áður en skuldari leggur fram beiðni um eignaráðstöfun.
- Krafna sem tryggðar eru með sammingsveði, enda sé krafan þegar orðin til og greiðsluskuldbindingin hvílir á skuldaranum sjálfum eða einhverjum eigenda séu þeir fleiri en einn.
- Krafna sem tryggðar eru með aðfararveði í fasteigninni.

Enn fremur verður sá sem óskar eignaráðstöfunar að vera þinglýstur eigandi beggja fasteigna og hafa forræði á fé sínu. Eigi tveir eða fleiri einstaklingar fasteignina í óskiptri sameign verða þeir í sameiningu að ganga til eignaráðstöfunarinnar.

Skuldari skal hafa skráð lögheimili í annarri fasteigninni og halda heimili sitt þar enda sé hún ætluð til búsetu samkvæmt ákvörðun skipulags- og byggingaryfirvalda. Sé fasteignin í sameign er nægilegt í þessu skyni að einn eigenda eigi þar heimili samkvæmt því sem að framan segir. Sú fasteign sem ekki uppfyllir þau skilyrði verður annaðhvort að hafa áður verið heimili skuldara og hann haft þar skráð lögheimili eða skuldari hefur fest kaup á henni með það í huga að halda heimili sitt þar. Hafi skuldari átt eign sem uppfyllti skilyrðin en sett hana í skiptum fyrir aðra fasteign skal sú fasteign teljast uppfylla skilyrði laganna. Sé saman-

lögð fjárhæð uppreiknaðra eftirstöðva veðskulda sem hvíla á fasteignunum lægri en 75% af samanlögðu áætluðu markaðsverði fasteignanna á almennum markaði skal umsókn skuldara vísað frá.

Í skriflegri umsókn til embættis umboðsmanns skuldara skal einkum greint frá eftirtöldu:

1. Nafni skuldara, kennitölu og lögheimili.
2. Hvaða fasteignir beiðnin varðar, hver stærð þeirra er og eftir atvikum nánari lýsingu þeirra, hverjir þinglýstir eigendur þeirra eru, hverjir eiga þar lögheimili og hvorri þeirra skuldari vilji halda eftir.
3. Hvaða skuldir hvíla á fasteignunum, en í greinargerð um skuldirnar skal lýst nákvæmlega m.a. tegund þeirra, tilurð, fjárhæð þeirra í upphafi og eftirstöðvum, greiðsluskilmálum, ákvæðum um vexti og verðtryggingu ef við á, að hvaða marki þær séu þegar í vanskilum, hvaða fjárhæð greiða þurfi af þeim með afborgun, við hverja skuldirnar eru og hvar þær eru til innheimtu.
4. Hvort önnur greiðsluerfiðleikaúrræði hafi verið nýtt eða eftir þeim leitað.

Með beiðni skulu fylgja gögn til staðfestingar upplýsingum sem í 1.–4. mgr. greinir, en auk þess þrjú síðustu skattframtöl skuldarans. Með umsókn skal fylgja verðmat tveggja lög-giltra fasteignasala á báðum fasteignum.

Verði umsókn um eignaráðstöfun samþykkt skal umboðsmaður skuldara endurgreiða skuldara kostnað vegna verðmats eigna.

Um öflun gagna og aðstoð umboðsmanns skuldara við gagnaöflun og gerð umsóknar fer eftir 4. og 5. mgr. 4. gr. laga um greiðsluaðlögun einstaklinga.

3. gr.

Umboðsmaður skuldara skal taka afstöðu til umsóknar skv. 2. gr. á grundvelli ákvæða um rannsóknarskyldu hans í lögum um greiðsluaðlögun einstaklinga og er honum m.a. heimilt að krefjast frekari gagna og upplýsinga með umsókn.

Umboðsmaður skuldara hafnar umsókninni ef svo stendur á sem hér greinir:

1. Ef skilyrðum 2. gr. er ekki fullnægt, beiðni er ekki gerð á fullnægjandi hátt eða nauðsynleg gögn fylgja henni ekki.
2. Ef veruleg ástæða er til að ætla að upplýsingar í beiðni séu ekki réttar.
3. Skuldari hafi hagað fjármálum sínum á verulega ámælisverðan hátt eða tekið fjárhagslega áhættu sem ekki var í samræmi við fjárhagsstöðu hans á þeim tíma þegar til fjárhagsskuldbindingarinnar var stofnað.
4. Stofnað hafi verið til skulda á þeim tíma er skuldari var greinilega ófær um að standa við fjárhagsskuldbindingar sínar.
5. Skuldari hafi bakað sér skuldbindingu sem einhverju nemur miðað við fjárhag hans með háttsemi sem varðar refsingu eða skaðabótaskyldu.
6. Skuldari hafi svo að máli skipti látið hjá líða að standa í skilum við veðkröfuhafa þótt honum hefði verið það kleift að einhverju leyti eða öllu.

Umboðsmaður skuldara skal taka ákvörðun um afgreiðslu á umsókn skuldara innan tveggja vikna frá því að fullbúin umsókn liggur fyrir. Ef umboðsmaður skuldara synjar skuldara um heimild til að leita eignaráðstöfunar getur skuldari kært þá ákvörðun til kærufndar greiðsluaðlögunarmála innan viku frá því að umsækjanda berst tilkynning um ákvörðun umboðsmanns skuldara. Ekki er unnt að kæra til nefndarinnar ákvörðun umboðsmanns skuldara um samþykki á umsókn.

Meðan á ferli vegna eignaráðstöfunar stendur verður ekki stofnað til sammingsveðs í þeim fasteignum sem hún nær til. Á þessu tímabili verður ekki krafist nauðungarsölu á fasteignunum.

4. gr.

Hafi umboðsmaður skuldara samþykkt umsókn skuldara um eignaráðstöfun skal hann þegar í stað skipa umsjónarmann með eignaráðstöfuninni er uppfyllir þær hæfiskröfur sem gerðar eru til umsjónarmanna skv. 9. gr. laga um greiðsluaðlögun einstaklinga.

Þegar umsjónarmaður hefur verið skipaður skal hann tafarlaust kveðja skuldara á sinn fund og leita eftir þörfum frekari upplýsinga til undirbúnings á eignaráðstöfun. Umsjónarmaður skal fá þinglýst athugasemd um samþykki umboðsmanns skuldara á umsókn skuldara um eignaráðstöfun á þær fasteignir sem hún nær til.

Skuldari skal í samráði við umsjónarmann velja hvaða eign hann vill leitast við að halda eftir.

Þegar endanlega er ráðið hvorri fasteigninni skuldari leitast við að halda eftir skal umsjónarmaður gera samantekt um veðskuldir sem hvíla á hvorri þeirra og skal þar tekið mið af uppreiknuðum eftirstöðvum hverrar veðskuldar að viðbættum áföllnum vöxtum, vanskilum og kostnaði sem af þeim kann að leiða.

Ef fasteignin sem ráðstafa á er ekki veðsett fyrir 100% af verðmati hennar skal umsjónarmaður gefa þeim sem eiga veðréttindi fyrir kröfum sínum í hinni fasteigninni kost á að flytja þau að hluta eða fullu yfir á þá fyrrnefndu. Vilji fleiri veðhafar neyta þess kosts en veðrými er fyrir á fasteigninni sem á að ráðstafa skal skuldara gefið færi á að velja hvaða skuldir verði fluttar, en ella skal það ráðast af aldri veðréttinda.

Ef í ljós kemur að á fasteigninni sem ráðstafa á hvíli veðbönd fyrir hærri fjárhæð en nemur verðmati hennar skal umsjónarmaður gefa þeim sem eiga veðréttindi utan þeirra marka kost á að færa þau að hluta eða fullu yfir á fasteignina sem skuldari vill halda eftir. Veðréttindi sem þannig flytjast skulu koma að baki þeim sem hvíla fyrir á fasteigninni og raðast þar innbyrðis á sama hátt og þau stóðu áður í veðröð.

Nú hefur veðhafi tryggingarbréf með veði í fasteigninni sem ráðstafa á til tryggingar kröfum sínum og bréfið tiltekur ekki hvaða einstöku fjárskuldbindingar veðinu er ætlað að tryggja. Skal veðhafi þá gefa út yfirlýsingu til umsjónarmanns um hvaða tilteknu fjárskuldbindingar veðið tryggir.

Að því gerðu sem í 3.–7. mgr. segir skal umsjónarmaður í samráði við skuldara gera frumvarp til eignaráðstöfunar þar sem greint er frá verðmæti beggja fasteignanna, hverjar skuldirnar eru sem hvíla á hvorri þeirra, við hverja þær eru og við hvaða heimild þær styðjast, hver staða þeirra er í veðröð, hver núverandi fjárhæð þeirra er, sundurliðuð annars vegar í vanskil og hins vegar ógjaldfallinn þátt þeirra, svo og hvenær og hvað skuldari verður að greiða í afborganir og vexti af því sem ógjaldfallið er ef ekki kemur til eignaráðstöfunar.

5. gr.

Veðkröfur á hvorri fasteign fyrir sig skulu ekki færðar á milli þeirra nema um það semjast skv. 4.–6. mgr. 4. gr.

Kröfur á hendur skuldara sem njóta veðréttinda sem fylgja fasteign þegar henni er ráðstafað til veðhafa, sbr. 6. og 7. gr., falla niður gagnvart skuldara þar sem ráðstöfunin telst fullnaðargreiðsla af hans hálfu.

Ef samanlögð fjárhæð veðkrafna á þeirri eign sem ráðstafa skal til veðhafa er lægri en 100% af verðmati hennar skal umsjónarmaður finna mismun uppreiknaðra eftirstöðva veð-

skulda á þeirri fasteign og 100% af verðmati hennar. Skal sá mismunur nefndur eignarhlutur skuldara. Umsjónarmaður skal gera tryggingarbréf með veði og uppfærslurétti fyrir fjárhæðinni sem svarar til eignarhlutar skuldara. Tryggingarbréfið skal vera á nafni skuldara, sem verður eigandi þess, og skal krafa hans bera sömu vexti og verðtryggingu og almenn fasteignalán Íbúðalánasjóðs. Tryggingarbréfið skal við útgáfu þess standa aftast í veðröð á þeirri fasteign sem ráðstafa á, en færast fram í veðröð að teknu tilliti til niðurstöðu skv. 3. mgr. 6. gr. um hvort veðréttindi verði afmáð sökum þess að veðhafi nýtir sér ekki rétt til að fá eignina leysta til sín. Í tryggingarbréfinu skal kveðið á um að sá veðhafi sem fær fasteigninni ráðstafað til sín skuli við sölu hennar ávallt leitast við að ráðstafa henni á markaðsverði og leita hæstu tilboða. Við sölu skal veðhafinn ráðstafa til skuldara þeim hluta af söluverði sem er umfram það sem þarf til að greiða rétt hærrí veðskuldir og endurgreiða veðhafanum veðskuldir sem hann kann að hafa leyst til sín, allt þar til uppreiknaðar eftirstöðvar tryggingarbréfsins hafa þannig verið greiddar. Eftir sölu fasteignarinnar og ráðstöfun söluverðs skal tryggingarbréfið máð af henni þótt söluverðið hafi ekki hrokkið fyrir að greiða eignarhluta skuldara að nokkru leyti eða öllu.

6. gr.

Frumvarp til eignaráðstöfunar skal liggja fyrir innan fjögurra vikna frá skipun umsjónarmanns og skal hann innan þess tíma boða með sannanlegum hætti til fundar með veðhöfum. Liggja ekki fyrir upplýsingar um hverjir eigi einstakar veðkröfur skal umsjónarmaður beina fundarboði til þeirra sem upplýst hefur verið að annist innheimtu á kröfunum, en sé ekki heldur um þá vitað skulu þessir veðhafar boðaðir til fundarins með auglýsingu í Lögbirtingablaði sem birt er með minnst viku fyrirvara. Sé þörf á slíkri auglýsingu skal heimilt að framlengja frest til að kalla saman veðhafafund um tvær vikur.

Á veðhafafundi kynnir umsjónarmaður fyrirleggjandi gögn og gefur þeim veðhöfum sem fundinn sækja kost á að lýsa afstöðu til þess sem fram er komið af hendi skuldara. Verðmat á fasteignunum sem skuldari hefur aflað skv. 5. mgr. 2. gr. skal lagt til grundvallar nema veðhafi, sem hefur hagsmuna að gæta af niðurstöðu þess, fái því hrundið með matsgerð dómkvaddis manns. Telji umsjónarmaður að veðhafi eigi hagsmuna að gæta skal hann fresta meðferð máls og heimila veðhafa að leita slíkrar matsgerðar en ella synjar hann um frest.

Umsjónarmaður skal á fundinum fyrst gefa þeim veðhafa sem stendur aftast í réttindaröð í þeirri fasteign sem ráðstafa á kost á að leysa hana til sín með því að taka yfir allar skuldbindingar við rétt hærrí veðhafa eins og þær þá standa og skyldur samkvæmt tryggingarbréfi fyrir eignarhlut skuldara, sé um það að ræða. Vilji veðhafinn ekki nýta sér þennan kost falla veðréttindi hans niður og skal þessu næst gefa þeim veðhafa sem næstur honum stendur kost á því að leysa til sín eignina með sömu kjörum. Skal svo ef með þarf haldið áfram á þennan hátt koll af kalli. Sá sammingsveðhafi sem fremstur stendur er að öllum öðrum frágengnum skyldugur til að leysa til sín eignina gegn því að greiða kröfur sem lögveðréttindi honum fremri kunna að vera fyrir. Að fenginni niðurstöðu ber þeim veðhafa sem leysir eignina til sín að gera innan tveggja vikna allar nauðsynlegar ráðstafanir til að fá eignarrétt að fasteigninni færðan til sín, þar á meðal að leggja fyrir umsjónarmann nauðsynleg skjöl í því skyni.

Umsjónarmanni er heimilt að fresta veðhafafundi í skamman tíma og eigi lengur en tvær vikur, án auglýsingar, ef hann telur að slík frestun geti leitt til sammings um ráðstöfun eignar.

7. gr.

Í samræmi við niðurstöðu veðhafafundar, sbr. 6. gr., skal umsjónarmaður gera nauðsynlegar breytingar á veðréttindum, svo sem afmáningu þeirra í því tilviki að veðhafi kýs að nýta ekki rétt sinn til að leysa eignina til sín. Umsjónarmaður gerir yfirlýsingu um ráðstafanir sínar samkvæmt lögum þessum sem þinglýst skal á fasteignirnar en fyrir hana greiðist ekkert gjald. Kröfur á hendur skuldara, er njóta veðréttinda sem afmáð kunna að verða af þeirri fasteign sem ráðstafað er til veðhafa sökum þess að veðhafi kýs ekki að nýta sér rétt sinn til að fá eign útlagða sér, falla niður, sbr. 2. mgr. 5. gr. Veðréttindi sem flutt kunna að vera á þá eign sem skuldari heldur eftir halda gildi sínu.

Sá hluti skulda sem greiddur er samkvæmt eignaráðstöfun skerðir ekki rétt skuldara til hvers konar greiðslna eða aðstoðar frá ríki eða sveitarfélögum.

Rísi ágreiningur um niðurstöðu veðhafafundar geta þeir sem eiga hlut að máli innan tveggja vikna leitað úrlausnar um hana fyrir dómstólum í samræmi við þær reglur sem kveðið er á um í 6. mgr. 8. gr. laga um tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði, nr. 50/2009, eftir því sem við á.

Ákvæði laganna girða ekki fyrir að skuldari sækist síðar eftir samningi um greiðsluaðlögun í samræmi við lög um greiðsluaðlögun einstaklinga eða jafnhliða eða síðar um tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði samkvæmt lögum nr. 50/2009 vegna þeirrar fasteignar sem hann heldur eftir.

8. gr.

Heimilt er að beita ákvæðum laga um greiðsluaðlögun einstaklinga um eignaráðstöfun samkvæmt lögum þessum eftir því sem við á, m.a. um greiðslu málskostnaðar.

9. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. ágúst 2010 og falla úr gildi 31. desember 2011. Ljúka skal afgreiðslu umsókna um eignaráðstöfun sem berast fyrir þann tíma eftir ákvæðum laganna.

Samþykkt á Alþingi 24. júní 2010.