



SAMKEPPNISEFTIRLITIÐ

Miðvikudagur, 26. nóvember, 2008

Ákvörðun nr. 58/2008

Samkomulag fjármálafyrirtækja um skilmálabreytingu fasteignaveðlána vegna greiðsluaðlögunar

I

Málsatvik og málsmeðferð

Samkeppniseftirlitinu barst ósk um undanþágu frá samráðsbanni 10. gr. samkeppnislaga nr. 44/2005 þann 25. nóvember 2008. Frumkvæði að undanþágunni kom frá Samtökum fjármálafyrirtækja, félagsmálaráðuneytinu og Íbúðalánasjóði. Átti Samkeppniseftirlitið jafnframt fund vegna málsins með þessum aðilum þar sem rætt var um efni fyrirhugaðs samkomulags.

Í beiðninni kemur fram að samþykkt voru á Alþingi 19. nóvember 2008 lög nr. 133/2008 um breytingu á lögum nr. 63/1985, um greiðslujöfnun fasteignaveðlána til einstaklinga, með síðari breytingum. Tóku lögin gildi 20. nóvember

Voru lögin sett til þess að koma til móts við sem kynnu að lenda í greiðsluerfiðleikum sökum aðstæðna í íslensku efnahagslífi. Fólu lögin í sér að viðskiptavinir allra viðurkenndra lánastofnana sem eru með verðtryggð fasteignalán gætu óskað eftir greiðslujöfnun lána sinna teldu þeir það henta aðstæðum sínum. Samkvæmt lögum er einstaklingum heimilt að óska eftir greiðslujöfnun en fjármálafyrirtækjum skylt að verða við slíkri ósk.

Lýtur samkomulagið að því að fjármálafyrirtæki samþykki í eitt skipti fyrir öll breytingar á skilmálum fasteignaveðlána þannig að óþarfi sé fyrir einstaklinga sem nýta sér heimild til greiðsluaðlögunar samkvæmt ofangreindum lögum að fá samþykki hvers og eins veðhafa.

Tilgreint er í undanþágubeiðninni frá 25. nóvember hverjir verði aðilar að undanþágunni. Samkvæmt bréfinu er fyrirhugað að Íbúðalánasjóður, Samtök fjármálafyrirtækja f.h. Kaupþings, Glitnis, Landsbanka, sparisjóðanna og Frjálsa fjárfestingarbankans auk einstakra lífeyrissjóða verði aðilar að samkomulaginu. Nær samkomulagið þannig til verulegs hluta þeirra sem starfa að fasteignalánum en þó ekki til allra.

II

Ákvæði 10 og 15. gr. samkeppnislaga

Í 10 gr. samkeppnislaga kemur fram að allir samningar og samþykktir milli fyrirtækja, hvort sem þær eru bindandi eða leiðbeinandi, og samstilltar aðgerðir



sem hafa að markmiði eða af þeim leiðir að komið sé í veg fyrir samkeppni séu bannaðar. Tekur ákvæðið þannig til banns við samráði keppnauta um t.d. viðskiptakjör og skilmála.

Tekur bann 10. gr. jafnframt til samtaka fyrirtækja en í 12 gr. samkeppnislaga kemur fram að samtökum fyrirtækja sé óheimilt að ákveða samkeppnishömlur eða hvetja til hindrana sem bannaðar séu samkvæmt lögunum.

Heimilt er Samkeppniseftirlitinu skv. 15. gr. samkeppnislaga að veita undanþágur frá bannákvæðum 10. og 12. gr. Til þess að unnt sé að veita undanþágu á grundvelli 15. gr. þarf að uppfylla skilyrði þau sem talin eru upp í staflaðum 1. mgr. 15. gr.

III

Samkomulag fjármálstofnana

Samkvæmt upplýsingum frá málsaðilum þykir ljóst að töluverður fjöldi einstaklinga muni óska eftir greiðsluaðlögun. Í því felst veruleg vinna fyrir fjármálastofnanir sem og þá skuldara sem óska eftir samþykki skilmálabreytinga frá síðari veðhöfum. Telja fjármálafyrirtækin að vegna ástandsins í efnahagsmálum muni það valda verulegu óhagræði að samþykkja svo umfangsmiklar skilmálabreytingar fyrir hvern og einn viðskiptavin fjármálafyrirtækjanna.

Samkomulagið er tímabundið og er áætlað að það muni renna út í árslok 2009. Samkvæmt því sem fram kemur í yfirlýsingu um samþykki síðari veðhafa felst í samkomulaginu að með staðfestingu þess:

„...samþykkja undirritaðir lánveitendur, sem síðari, veðhafar, skilmálabreytingar vegna lána sem framar eru í veðröð og varða breytingar á skilmálum veðskuldabréfs vegna greiðsluaðlögunur, sbr. lög nr. 63/1995, sbr. lög frá 17. nóvember um breytingu á þeim lögum.“

Er samkomulagið gert í fjórriti og eitt eintak geymt af Samtökum fjármálafyrirtækja, annað af Landssamtökum lífeyrissjóða, hið þriðja af Íbúðalánsjóði og hið fjórða af félagsmálaráðuneytinu.

IV

Niðurstaða

Samkvæmt framansögðu liggur fyrir að viðskiptabankarnir ætla að samræma tiltekna viðskiptaskilmála sína. Fellur það undir ákvæði 10. gr. samkeppnislaga. Hið sama gildir um sparisjóðina. Undanþágur frá banni 10. gr. samkeppnislaga eru skv. 15. gr. sömu laga bundnar eftirfarandi skilyrðum:

- a. stuðli að bættri framleiðslu eða dreifingu á vöru eða þjónustu eða eflri tæknilegar og efnahagslegar framfarir,*
- b. veiti neytendum sanngjarna hlutdeild í ávinningi sem af þeim hlýst,*
- c. leggi ekki höft á hlutaðeigandi fyrirtæki sem óþörf eru til að settum markmiðum verði náð og*



d. veiti fyrirtækjunum ekki færi á að koma í veg fyrir samkeppni að því er varðar verulegan hluta framleiðsluvaranna eða þjónustunnar sem um er að ræða."

Aðilar halda því fram í beiðni sinni að framangreind skilyrði séu uppfyllt og hafa einnig rökstutt þetta á fundi með Samkeppniseftirlitinu. Telja aðilar að samkomulagið hafi óveruleg áhrif á framboð og eftirspurn á markaðnum fyrir íbúðalán. Telja þeir ávinninginn fyrst og fremst felast í lægri þinglýsingarkostnaði. Jafnframt kemur fram í beiðninni að engin frekari höft séu lögð á aðila en þau sem nauðsynleg eru vegna laga um greiðslujöfnun og takmörkun kostnaðar sem þau kynnu að leiða til.

Eins og á stendur telur Samkeppniseftirlitið margvísleg rök hníga að því að uppfyllt séu skilyrði stafliða 15. gr. samkeppnislaga. Ætla verður að það leiði til verulegs sparnaðar fyrir skuldara og kröfuhafa að samþykkja skilmálabreytingar með þeim hætti sem áætlað er. Telur Samkeppniseftirlitið jafnframt að þar sem greiðsluáðlögunin er til þess fallin að koma til móts við neytendur og stendur þeim til boða óski þeir þess, sé um að ræða samkomulag af því tagi sem bætir hag neytenda enda dregur samkomulagið úr viðskiptakostnaði þeirra. Þá er samkomulag aðila uppsegjanlegt og tímabundið.

Að öllu framangreindu virtu og með hliðsjón af aðstæðum í efnahagsmálum telur Samkeppniseftirlitið eðlilegt að verða við undanþágubeiðninni.

Ákvörðunarorð:

„Með heimild í 15. gr. samkeppnislaga nr. 44/2005 veitir Samkeppniseftirlitið félagsmálaráðuneytinu og undirstofnun þess Íbúðalánasjóði og Samtökum fjármálafyrirtækja og einstökum aðildarfélögum þess heimild til þess að gera samkomulag um skilmálabreytingar fasteignaveðlána vegna greiðsluáðlögunar einstaklinga sbr. lög þar um nr. 63/1985. Heimildin er veitt til 1. janúar 2010.“

Samkeppniseftirlitið

Páll Gunnar Pálsson