

## Svar

efnahags- og viðskiptaráðherra við fyrirspurn Margrétar Tryggvadóttur um húsnæðismál.

Við vinnslu fyrirspurnarinnar var leitað upplýsinga hjá Samkeppniseftirlitinu og Fjármálaeftirlitinu og byggist svarið m.a. á upplýsingum frá þeim aðilum.

*1. Getur yfirburðastaða fjármálafyrirtækja á fasteignamarkaði varðað við samkeppnislög?*

Yfirtaka banka á íbúðarhúsnæði sem fullnustuaðgerð bankans hafði ekki augljósa tengingu við bannákvæði samkeppnislaga. Séu fjármálafyrirtæki í markaðsráðandi stöðu á markaði fyrir íbúðarhúsnæði og misnota þá stöðu sína, eða stunda ólögmeitt samráð, kemur hins vegar til kasta samkeppnislaga.

Í svari Samkeppniseftirlitsins er bent á að fasteignamarkaður hafi orðið mjög illa úti í hruninu. Árin fyrir hrun hafi stór hluti stærra húsnæðis, einkum atvinnuhúsnæðis, runnið inn í sérhæfð fasteignafélög. Þau fasteignafélög sem höfðu veruleg umsvif á þessum markaði hafi eftir hrunið verið meira og minna háð ákvörðunum fjármálafyrirtækja um fjármögnun, bæði vegna hækkunar erlendra skulda og vegna verðlækkunar fasteigna. Þá hafi fjármálafyrirtæki eftir hrun tekið yfir nokkur stór fasteignafélög, svo sem Reiti, Fasteignafélag Íslands, Þyrpingu og Eik Properties.

Frá hruni hefur Samkeppniseftirlitið kappkostað að hraða endurreisn atvinnulífsins með aðgerðum sínum. Þannig hefur eftirlitið sett bönkum skilyrði fyrir yfirtöku þeirra á fyrirtækjum í því skyni að hraða sölu þeirra og draga úr samkeppnishindrunum sem leiða af slíku eignarhaldi. Þær hættur sem talið er að eignarhald banka á fyrirtækjum hafi í för með sér eru þessar helstar:

- Að eignarhald banka á atvinnufyrirtæki verði viðvarandi.
- Að viðkvæmar rekstrarupplýsingar um keppinauta yfirtekinna atvinnufyrirtækja sem eru í viðskiptum við bankanna berist til þeirra félaga sem bankarnir hafa yfirráð yfir.
- Að hlutast sé til um að fyrirtæki undir yfirráðum bankanna beini viðskiptum sínum til annarra fyrirtækja undir yfirráðum bankanna og útiloki keppinauta þar með frá mikilvægum viðskiptum.
- Að bankarnir fjármagni viðvarandi taprekstur yfirtekis fyrirtækis og að stjórnendur þess hafi ekki sömu hvata og áður til þess að reka fyrirtækið skynsamlega.
- Að bankarnir mismuni viðskiptavinum sínum þannig að félög undir yfirráðum bankans njóti betri viðskiptakjara án þess að málefnaleg sjónarmið búi þar að baki.
- Að viðkvæmar upplýsingar um fyrirtæki í almennum bankaviðskiptum við bankann berist til keppinauta viðkomandi fyrirtækja.

Samkeppniseftirlitið hefur í nokkrum tilvikum sett yfirtökum banka á fasteignafélögum skilyrði í því skyni að sporna við þeim samkeppnishindrunum sem nefndar eru hér að framan:

1. Yfirtaka Arion banka, NBI, Íslandsbanka, Haf funding og Glitnis á Reitum fasteignafélagi (áður Landic Properties) nr. 15/2010.
2. Yfirtaka Regins á Fasteignafélagi Íslands nr. 19/2010.
3. Yfirtaka Arion banka á Þyrpingu nr. 21/2010.

4. Yfirtaka Arion banka á G-7 nr. 1272011.
5. Yfirtaka Regins á Laugahúsi nr. 18/2011.
6. Yfirtaka Íslandsbanka á Eik Properties nr. 22/2011.

Samkvæmt upplýsingum frá Samkeppniseftirlitinu er eftirlitið ekki með í gangi rannsókn sem með beinum hætti lýtur að sterkri stöðu fjármálafyrirtækja á markaði fyrir íbúðarhúsnæði.

*2. Hafa stjórnvöld áform um að takmarka þann tíma sem fjármálastofnanir geta átt íbúðarhúsnæði?*

Starfsheimildir viðskiptabanka, sparisjóða og lánaþyrirtækja eru skilgreindar í IV. kafla laga um fjármálafyrirtæki, nr. 161/2002. Undir þann kafla fellur 20. gr. sem nær til þeirrar starfsemi sem telja má til hefðbundinnar bankastarfsemi. Í 2. mgr. 22. gr. laga um fjármálafyrirtæki er jafnframt kveðið á um heimildir viðskiptabanka, sparisjóða og lánaþyrirtækja til að yfirtaka eignir til að tryggja fullnustu kröfu. Eignir sem yfirteknar eru með þessum hætti skulu seldar „jafnskjótt og hagkvæmt er“.

Að auki er umræddum aðilum heimilt að sinna hliðarstarfsemi skv. 2. mgr. 21. gr. laga um fjármálafyrirtæki en utanumhald fasteigna getur fallið undir umrætt ákvæði. Viðskiptabönkum, sparisjóðum og lánaþyrirtækjum er heimilt að stunda hliðarstarfsemi ef hún uppfyllir það skilyrði að vera í „eðlilegu framhaldi af fjármálaþjónustu fyrirtækisins“, sbr. 2. mgr. 21. gr. laganna. Undir slíka hliðarstarfsemi getur jafnframt fallið önnur atvinnustarfsemi skv. 2. másl. 2. mgr. 21. gr. Senda þarf tilkynningu til Fjármálaeftirlitsins ef fyrirhugað er að stunda starfsemi samkvæmt umræddri málsgrein og skulu með slíkri tilkynningu fylgja upplýsingar um hina fyrirhuguðu starfsemi sem Fjármálaeftirlitið metur fullnægjandi.

Ekki er kveðið á um skýr mörk hvað snertir þann tíma sem fjármálafyrirtækjum er heimilt að eiga íbúðarhúsnæði fari eignarhald þeirra fram í gegnum eignarhaldsfélag á grundvelli 2. mgr. 21. gr. laganna. Hins vegar eru fjármálafyrirtæki þó alltaf bundin af því almenna skilyrði að því beri að selja yfirteknar fasteignir „jafnskjótt og hagkvæmt er“, sbr. 2. mgr. 22. gr.

Í lögum um fjármálafyrirtæki er því ekki kveðið á um hámark hvað snertir þann tíma sem fjármálafyrirtækjum er heimilt að eiga íbúðarhúsnæði. Í þessu samhengi ber fyrst og fremst að líta til efnis 20. gr., 2. mgr. 21. gr. og 22. gr. laganna.

Ef takmarka ætti þann tíma sem fjármálafyrirtæki geta átt íbúðarhúsnæði þyrfti að koma til skýrrar lögbundinnar afmörkunar á því hversu lengi þeim er heimilt að eiga íbúðarhúsnæði sem þeir hafa yfirtekið. Ekki eru uppi áform hjá ráðuneytinu um að leggja til slíkar sérstakar takmarkanir en, eins og fram kemur í svari við 1. lið fyrirspurnarinnar, hefur Samkeppniseftirlitið í nokkrum tilvikum sett yfirtökum banka á fasteignafélögum skilyrði í því skyni að sporna við samkeppnishindrunum.