

Hver er réttur Íbúðalánasjóðs til flýtiinnlausnar húsbréfa???

Húsbréf eru einn stærsti eignaliðurinn í efnahagsreikningi lífeyrissjóðanna og nemur hann væntanlega um 20% eigna þeirra. Það ríður því á miklu að engin óvissa ríki um greiðsluskilmála þessara bréfa og viðskipti með þau fari fram á forsendum sem aðilum eru alveg ljósar.

Svo virðist sem verðmyndun þessara bréfa taki að einhverju leyti mið af svokallaðri uppgreiðsluáhættu og um þetta hafa m.a. verið ritaðar greinar þar sem reynt er að leggja mat á nauðsynlegt álag á verð bréfanna til þess að mæta henni. Fulltrúar Íbúðalánasjóðs munu hafa lýst þeirri skoðun sinni að heimild sé fyrir sjóðinn til þess að draga út bréf umfram það sem gert er ráð fyrir í skilmálum bréfanna sjálfra. Heimild þessa sé að finna í lögum um sjóðinn sem og lögum um forvera hans en hún hljóðaði svo í fyrstu útgáfu heimildarinnar frá 1989: ”Heimilt er skuldurum fasteignaveðbréfa að greiða afborganir af skuldabréfum sínum eða að endurgreiða skuldina að fullu fyrir gjaldþaga. Til að jafna fjárstreymi vegna slíkra endurgreiðslna er húsbrefadeildinni heimilt að innleysa útgefin húsbref eftir hlutkesti, sbr. ákvæði 57. gr.” Tilvitnað ákvæði fjallaði um endurgreiðslu húsbréfa eftir hlutkesti og lauk þeirri grein með orðunum: “Skal kveða á um fyrirkomulag þetta í reglugerð”.

Á grundvelli þessara laga og laga sem fylgt hafa í kjölfarið hafa verið settar reglugerðir og ákvæði þeirra um þetta atriði hljóðar svo: ”Í hverjum útdrætti skal draga út húsbref fyrir þá fjárhæð, sem svarar næst til endurgreiðslu jafngreiðsluláns með þeim vöxtum sem um flokkana gilda, lánstíma sem eftir er og eftirstöðvum”. Ekki er vikið einu orði að sérstökum útdrætti með vísan til heimildar í lögnum. Á einstök húsbref eru síðan sett sem údráttur ýmis ákvæði úr hlutaðeigandi reglugerð eða reglugerðin í heild sinni og það eru þessi ákvæði sem eru skilmálar bréfsins.

Ef húsbref á að vera gjaldgengt á verðbréfamarkaði verða kaupendur að geta treyst því að þeir skilmálar sem á bréfið eru skráðir séu þeir skilmálar sem gilda um bréfið. Þeir eiga ekki að sæta því að unnt sé að benda á lög sem hugsanlega eru löngu fallin úr gildi en hafi haft að geyma tiltekna heimild sem bæti ákvæðum við skilmálana. Ákvæði eins og hér er um að ræða verður að skrá og skilgreina nákvæmlega í skilmálum bréfsins og þá að mínu mati með skilmerkilegri hætti en með orðalagi laganna sem alls ekki er nægilega nákvæmt í þessu efni.

Engin fjármálastofnun kæmist upp með að gefa út verðbréf með fastákveðnum greiðsluskilmálum þar sem þess væri getið að bréfið væri gefið út samkvæmt heimild í samþykkt stjórnar stofnunarinnar um útgáfuna og ætla síðan að breyta skilmálunum á grundvelli þess að í samþykktinni hefði verið að finna fyrirvara sem ekki var getið í verðbréfinu sjálfu. T.d. vegna þess að lántakandi láns sem stofnunin fjármagnaði með viðkomandi verðbréfi hefði greitt lán sitt upp.

Stjórnvöld eru hér í nákvæmlega sömu stöðu og aðrir útgefendur viðskiptabréfa og verða að hlíta leikreglum markaðarins. Þau geta ekki borið fyrir sig lagaákvæði sem hugsanlega eru löngu úr gildi fallin og breytt greiðsluskilmálum sem eru skýrt skráðir á húsbref. Setji þau heimild í lögum ekki inn í reglugerð verður að líta svo á að þau hafi ekki talið rétt að nýta sér heimildina. Í þeim lögum sem fyrst var vitnað til segir

einnig: “Húsbréfadeild skal beita sér fyrir að húsbréfaflokkar verði skráðir á opinberu verðbréfaþingi ---“. Ég hygg að ekkert verðbréfaþing samþykki skráningu bréfa sem ekki bera með sér fullkomna lýsingu á greiðsluskilmálum svo og öðrum réttindum og skyldum útgefanda og eiganda bréfanna. Hlutaðeigandi aðilar, þ.e. Íbúðalánasjóður, Fjármálaráðuneyti og Kauphöll Íslands, verða að mínu mati að taka skýra og rökstudda afstöðu til þessa máls og eyða í eitt skipti fyrir öll allri óvissu um það.

24. febrúar 2004

Bjarni Þórðarson
tryggingastærðfræðingur