

Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi kiinnitysluottopankkitoiminnasta ja Finanssivalvonnasta annetun lain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki kiinnitysluottopankkitoiminnasta. Laki korvaisi nykyisen kiinnitysluottopankkilain. Laissa säädettäisiin katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskusta, jota ehdotetaan mahdolliseksi myös talletuspankeille ja luottoyhteisöille kiinnitysluottopankkien lisäksi.

Talletuspankin ja luottolaitoksen olisi saatava Finanssivalvonnalta lupa kiinnitysluottopankkitoiminnan harjoittamiseen ennen kuin se voisi laskea liikkeeseen ehdotetussa laissa tarkoitettuja katettuja joukkolainoja.

Laissa ehdotetaan lisäksi, että kiinnitysluottopankki voisi myöntää talletuspankille tai luottoyhteisölle väliluottoa. Väliluotto antaisi talletuspankille ja luottoyhteisölle mahdollisuuden osallistua katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun ja siten mahdollisuuden edullisempaan varainhankintaan kuin laskemalla yksin liikkeeseen katetun joukkolainan.

Liikkeeseenlaskijan olisi pidettävä rekisteriä liikkeeseen laskemistaan katetuista joukkolainoista ja niiden vakuuksista. Lisäksi ehdotetaan sallittavaksi väliaikaisten tätevuokkuuksien käyttö laissa säädetyin edellytyksin.

Finanssivalvonta voisi antaa tarkempia määräyksiä lupamenettelystä, katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskusta, taseriskien hallinnasta ja tätevuokuksista.

Lailla kiinnitysluottopankkitoiminnasta kumottaisiin nykyinen kiinnitysluottopankkilaki. Lisäksi Finanssivalvonnasta annettuun lakiin ehdotetaan luottoluokituslaitoksista annetun EU-asetuksen johdosta lisäystä, jonka myötä luottoluokituslaitoksia valvottaisiin samalla tavalla kuin muita mainitussa laissa tarkoitettuja finanssimarkkinoilla toimivia.

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2010.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ	1
SISÄLLYS	2
YLEISPERUSTELUT	3
1 JOHDANTO	3
2 NYKYTILA	4
2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö	4
2.1.1 Kiinnitysluottopankkilaki	4
2.1.2 Laki Finanssivalvonnasta	6
2.2 Kansainvälinen kehitys ja ulkomainen lainsäädäntö	6
3 NYKYTILAN ARVIOINTI	11
Liikkeeseenlasku kiinnitysluottopankkien yksinoikeutena	12
Muut muutostarpeet	12
4 ESITYKSEN TAVOITTEET	13
5 KESKEISET EHDOTUKSET	14
Mahdollisuus liikkeeseenlaskuun myös talletuspankeille ja luottoyhteisöille	14
Mahdollisuus käyttää käteisvaroja väliaikaisena täytevakuutena	15
Mahdollisuus sisällyttää samaan vakuuspooliin kiinteistövakuudellisia luottoja ja julkisyhteisöluottoja	16
Tasetestien markkinaehtoisuus	16
Kielto ottaa avoimia johdannaisriskipositioita	17
Johdannaissopimusten vastapuolten asema	17
Joukkovelkakirjalainojen haltijoiden etuoikeus insolvenssissa	18
Pesänhoitajan oikeudet liikkeeseenlaskijan maksukyvyttömyystilanteessa	18
Luottoluokituslaitokset	19
6 ESITYKSEN VAIKUTUKSET	19
7 ASIAN VALMISTELU	20
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	21
1 LAKIEHDOTUSTEN PERUSTELUT	21
1.1 Laki kiinnitysluottopankkitoiminnasta	21
1 luku Yleiset säännökset	21
2 luku Kiinnitysluottopankki	22
3 luku Kiinnitysluottopankkitoiminta	23
4 luku Vakuudet	24
5 luku Joukkolainarekisteri	29
6 luku Pakkotäytäntö	30
7 luku Vahingonkorvaus- ja rangaistussäännökset	33
8 luku Voimaantulo ja siirtymäsäännökset	34
1.2 Laki Finanssivalvonnasta	34
2 VOIMAANTULO	34
LAKIEHDOTUKSET	35
Laki kiinnitysluottopankkitoiminnasta	35
Laki Finanssivalvonnasta annetun lain muuttamisesta	45
LIITE	46
RINNAKKAISTEKSTI	46
Laki Finanssivalvonnasta annetun lain muuttamisesta	46

YLEISPERUSTELUT

1 Johdanto

Kiinnitysluottopankkilainsäädännön uudistaminen on tullut ajankohtaiseksi, koska suomalaisten kiinnitysluottopankkien merkitys asuntorahoituksessa on viime aikoina kasvanut. Liikkeeseen laskettujen kiinteistövakuudellisten joukkovelkakirjalainojen määrä on lisääntynyt, jolloin myös toimintaa sääntelevän lainsäädännön merkitys on korostunut. Sääntelyllä on keskeinen merkitys kiinnitysluottopankin varainhankintamahdollisuuksiin kotimaisilla ja kansainvälisillä markkinoilla.

Voimassa oleva kiinnitysluottopankkilaki on vuodelta 2000 ja viimeksi lain sisältöä tarkistettiin vuonna 2003. Myös kansainväliset joukkolainamarkkinat ovat kehittyneet voimakkaasti. Tämän vuoksi useissa maissa Euroopassa on viime aikoina uudistettu kiinnitysluottopankkilainsäädäntöä vastaamaan markkinoiden kehitystä ja kansainvälisten luottoluokituslaitosten kiinteistövakuudellisille joukkovelkakirjalainoille asettamia vaatimuksia. Suomalaisten pankkien tasavertaisen kilpailuedellytysten varmistamiseksi on tärkeää, että lainsäädäntöämme tarkistetaan muuttuneiden kansainvälisten vaatimusten mukaisesti.

Voimassa olevan sääntelyn mukaan kiinnitysluottopankilla on yksinoikeus laskea liikkeeseen kiinteistö- ja julkisyhteisövakuudellisia joukkovelkakirjalainoja. Suomessa ei ole yhtään itsenäistä kiinnitysluottopankkia vaan ne ovat kaikki talletuspankkien tytäryrityksiä. Vaatimus erillisestä kiinnitysluottopankista perustuu sijoittajien aseman turvaamiseen. Lainsäädännöllä voidaan kuitenkin turvata joukkovelkakirjalainan haltijan asema, siksi useissa maissa on luovuttu tästä yksinoikeudesta. Muutos on johtanut siihen, että suomalaiset pankit ovat entistä huonommassa kilpailuasemassa erityisesti tanskalaisiin ja ruotsalaisiin pankkeihin verrattuna.

Nykyinen kiinnitysluottopankki ja sen myöhemmät muutokset eivät ole johtaneet kiinnitysluottomarkkinoiden kasvuun ja ke-

hittymiseen Suomessa, joten sääntelyyn tarvitaan aiempaa merkittävämpiä muutoksia. Kiinnitysluottomarkkinoiden kehittyminen edellyttää toimintamahdollisuuksien lisäämistä. Tämä on mahdollista ainoastaan laajentamalla liikkeeseenlaskijoiden joukkoa. Keskeisenä uudistuksena ehdotetaan vakuudellisten joukkovelkakirjalainojen liikkeeseenlaskun sallimista kiinnitysluottopankkien ohella myös talletuspankeille ja luottoyhteisöille.

Luottoluokituksista annettu Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EY) N:o 1060/2009 (*luottoluokitusasetus*) annettiin 16 päivänä syyskuuta 2009. Asetuksen 3 artiklan mukaan luottoluokituslaitoksella tarkoitetaan oikeushenkilöä, jonka toimintaan kuuluu ammattimainen luottoluokitusten antaminen. Luottoluokituksella tarkoitetaan yhteisön, velan tai rahoitusvelvoitteen velkaperin, etuosakkeiden ja muiden rahoitusvälineiden luottokelpoisuutta taikka kyseessä olevan velan tai rahoitusvelvoitteen, velkaperin, etuosakkeiden tai muun rahoitusvälineen liikkeeseenlaskijan luottokelpoisuutta koskevaa lausuntoa, joka on annettu käyttäen vakiintunutta ja määritettyä luottoluokitusjärjestelmää.

Luottoluokitusasetuksen tavoitteena on varmistaa, että luottoluokituslaitokset pyrkivät välttämään toiminnassaan eturistiriitoja ja ottavat käyttöönsä menetelmät, joilla eturistiriidat ovat asianmukaisesti hallittavissa. Asetuksella pyritään myös parantamaan luottoluokituslaitosten käyttämiä menetelmiä ja luokitusten laatua sekä lisäämään avoimuutta asettamalla luottoluokituslaitoksille tiedonantovelvollisuuksia. Asetuksella luodaan myös erityinen rekisteröinti- ja valvontakehys, jotta taattaisiin, että kaikkiin unionissa toimiviin luottoluokituslaitoksiin sovelletaan samoja sääntöjä ja että sääntöjen noudattamista myös valvotaan yhtenäisesti.

Sellaisenaan suoraan sovellettavana luottoluokitusasetus ei edellytä muutoksia Suomen

lainsäädäntöön. Asetuksen 22 artiklasta seuraa kuitenkin, että Suomen lainsäädännössä on 7 päivänä kesäkuuta 2010 mennessä nimettävä toimivaltainen viranomaisen asetuksen soveltamista varten. Suomessa ei toimi yhtään luottoluokituslaitosta eikä niitä tietyvästi ole myöskään perusteilla Suomeen.

Siksi esityksessä ehdotetaan lisäksi muutoksia Finanssivalvonnasta annettuun lakiin (878/2008). Lakiin ehdotetaan lisäystä, jonka mukaan luottoluokituslaitokset kuuluisivat lain 5 §:ssä tarkoitettuihin muihin finanssimarkkinoilla toimiviin ja että luottoluokitusasetuksen 22 artiklassa tarkoitettuna toimivaltaisena viranomaisena toimisi Finanssivalvonta.

2 Nykytila

2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö

2.1.1 Kiinnitysluottopankkilaki

Voimassa olevaa kiinnitysluottopankkilakia (1240/1999) tarkistettiin viimeksi vuonna 2003. Tällöin selkiytettiin lähinnä kiinnitysluottopankin liikkeeseen laskemien joukkovelkakirjalainojen ja niiden vakuutena olevien varojen asemaa kiinnitysluottopankin selvitystilassa ja konkurssissa. Uudistuksen yhteydessä muutettiin pakkoäytäntöä koskevan 3 luvun 17 §:ää ja lisättiin lukuun uudet pykälät 17 a ja 17 b. Kiinnitysluottopankkilain toimintaa koskevaan 2 lukuun lisättiin uusi 10 a § johdannaissovimuksista ja 13 §:ään uusi momentti täytevakuuksista.

Suomen markkinoilla toimii kolme kiinnitysluottopankkia: Aktia Hypoteekkipankki Oyj, OP-Asuntoluottopankki Oyj ja Sampo Asuntoluottopankki Oyj. Voimassa olevan lain aikana on laskettu liikkeeseen joukkovelkakirjalainoja yhteensä 5,75 miljardia euroa (tilanne joulukuussa 2008).

Kiinnitysluottopankki

Kiinnitysluottopankilla tarkoitetaan luottolaitostoiminnasta annetussa laissa (121/2007) määriteltä osakeyhtiömuotoista luottolaitosta, jonka tarkoituksena on myöntää kiinnitys-

luottopankkilaisissa tarkoitettuja kiinteistöluottoja ja julkisyhteisöluottoja sekä laskea liikkeeseen kiinteistövakuudellisia joukkovelkakirjalainoja ja julkisyhteisövakuudellisia joukkovelkakirjalainoja.

Yksinoikeus kiinteistö- ja julkisyhteisövakuudellisten joukkovelkakirjojen liikkeeseenlaskuun

Voimassa olevan lain mukaan kiinnitysluottopankilla on yksinoikeus laskea liikkeeseen joukkovelkakirjalainoja, joiden vakuutena on tässä laissa tarkoitettu kiinteistöluotto tai julkisyhteisöluotto. Ainoastaan kiinnitysluottopankki saa käyttää liikkeeseen laskemistaan joukkovelkakirjalainoista nimitystä kiinteistövakuudellinen joukkovelkakirjalaina tai julkisyhteisövakuudellinen joukkovelkakirjalaina. Säännöksen tarkoituksena on edistää joukkovelkakirjalainamarkkinoiden turvallisuutta ja läpinäkyvyyttä.

Kiinnitysluottopankin toiminta

Laissa on rajoitettu kiinnitysluottopankin liiketoimintaa vain tiettyihin liiketoiminnan muotoihin. Kiinnitysluottopankin pääasiallisena liiketoimintamuotona on myöntää joukkovelkakirjalainoilla hankituista varoista kiinteistöluottoja ja julkisyhteisöluottoja kiinnitysluottopankin asiakkaille. Säännöksen tarkoituksena on suojata joukkovelkakirjasijoittajia varmistamalla, että kiinnitysluottopankki keskittyy pääasialliseen liiketoimintaansa eikä laajenna toimintaansa siten, että toiminnan ja siihen liittyvien riskien läpinäkyvyys vaarantuisi. Lisäksi kiinnitysluottopankki saa harjoittaa pääasialliseen liiketoimintaan läheisesti liittyvää toimintaa, jotta kiinnitysluottopankki voisi joustavammin ja tehokkaammin järjestää asiakkaidensa rahoituksen vaarantamatta kuitenkaan joukkovelkakirjasijoittajien asemaa.

Kiinnitysluottopankin varojen sijoittamista on säännelty laissa. Sijoituskohteet voivat olla vieraan pääoman ehtoisia pörssi- tai muita markkina-arvopapereita, jotka ovat säännöllisen julkisen kaupankäynnin kohteena. Tarkoituksena on, että kiinnitysluottopankki sijoittaisi hallussaan olevat varat turvallisesti ja tuottavasti vain sellaisiin kohteisiin, jotka ovat nopeasti muutettavissa rahaksi.

Kiinteistöluottoa ja sen vakuutta koskevat vaatimukset

Kiinnitysluottopankki saa myöntää kiinteistöluottoa enintään 60 prosenttia vakuutena olevan asunnon tai kiinteistön käyvästä arvosta. Käypä arvo on todettava hyvän kiinteistönarviointitavan mukaisessa menettelyssä. Laissa on annettu kuitenkin mahdollisuus poiketa tästä ja myöntää tietyin edellytyksin kiinteistöluottoa, jonka määrä ei saa ylittää sen vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistön käypää arvoa. Tällaisten kiinteistöluottojen yhteenlaskettu määrä ei kuitenkaan saa ylittää yhtä kuudesosaa kaikkien myönnettujen kiinteistöluottojen yhteenlasketusta määrästä.

Joukkovelkakirjalainan vakuudet

Kiinnitysluottopankin liikkeeseen laskemien kiinteistövakuudellisten joukkovelkakirjalainojen vakuudeksi joukkovelkakirjalainarekisteriin merkittyjen varojen yhteenlasketun kirjanpitoarvon on oltava aina suurempi kuin niiden liikkeeseen laskettujen joukkovelkakirjalainojen yhteenlaskettu kirjanpitoarvo, joiden vakuutena varat ovat. Sama koskee julkisyhteisövakuudellisten joukkovelkakirjalainojen ja niiden vakuutena olevien varojen suhdetta. Vähintään 90 prosenttia kiinteistövakuudellisten joukkovelkakirjalainan vakuudeksi rekisteriin merkittyjen luottojen kirjanpitoarvosta on oltava asuntoluottoja tai täytevakuuksia, jollei joukkovelkakirjalainan ehdoissa määrätä toisin.

Kaikki kiinteistövakuudelliset luotot ovat yhtäläisesti kaikkien kiinteistövakuudellisten joukkovelkakirjalainojen vakuutena. Vastavasti kaikki julkisyhteisöluotot ovat yhtäläisesti kaikkien julkisyhteisövakuudellisten joukkovelkakirjalainojen vakuutena. Kiinnitysluottopankilla voi olla myös näiden kahden vakuuspoolin lisäksi sellaisia vakuuspoolia, jotka muodostuvat merkitsemällä rekisteriin tietyt kiinteistö- tai julkisyhteisöluotot yksilöidyn joukkovelkakirjalainan vakuudeksi.

Kiinnitysluottopankki ei saa ilman valvontaviranomaisen lupaa luovuttaa tai pantata kiinteistöluottoja tai julkisyhteisöluottoja.

Luottoasiakirjaan on tehtävä merkintä siitä, että luotto on annettu joukkovelkakirjalainan vakuudeksi.

Taseriskien hallinta

Kiinnitysluottopankin on huolehdittava siitä, että kiinteistövakuudellisten joukkovelkakirjalainojen jäljellä oleva keskijuoksu-aika on aina lyhyempi kuin niiden vakuudeksi joukkovelkakirjalainarekisteriin merkittyjen varojen jäljellä oleva keskijuoksu-aika. Kiinnitysluottopankin on huolehdittava myös siitä, että vakuudeksi merkityistä varoista saatavien korkojen yhteenlaskettu määrä on suurempi kuin kiinteistövakuudellisille joukkovelkakirjalainoille saman aikana maksettavien korkojen yhteenlaskettu määrä. Rekisteriin saadaan merkitä vain sellainen vakuus, joka on samassa valuutassa kuin joukkovelkakirjalaina.

Joukkovelkakirjalainarekisteri

Kiinnitysluottopankin on ylläpidettävä rekisteriä erikseen kiinteistövakuudellisista joukkovelkakirjalainoista ja näiden vakuutena olevista kiinteistöluotoista sekä julkisyhteisövakuudellisista joukkovelkakirjalainoista ja näiden vakuutena olevista julkisyhteisöluotoista. Rekisteriä on lisäksi pidettävä erikseen sellaisista kiinteistö- ja julkisyhteisövakuudellisista luotoista, jotka ovat vakuutena vain yksilöidyille kiinnitys- tai julkisyhteisövakuudellisille joukkovelkakirjalainoille. Rekisterimerkinnällä varmistetaan, että joukkovelkakirjalainaan perustuva saatava on kohdennettu joukkovelkakirjalainan vakuutena oleviin kiinteistö- tai julkisyhteisöluottoihin. Ilman rekisterimerkintää kiinteistö- tai julkisyhteisöluotto ei ole suojattu erillisellä etuoikeusasemalla konkurssimenettelyssä. Joukkovelkakirjalainajärjestelmän toimivuuden kannalta on olennaista, että joukkovelkakirjasijoittajan saatava on etuoikeutettu ennen kiinnitysluottopankin muita konkurssivelkoja. Laissa on yksityiskohtaisesti lueteltu, mitä tietoja joukkovelkakirjalainasta ja sen vakuudesta on rekisteriin merkittävä.

Täytevakuudet

Kiinnitysluottopankin liikkeeseen laske- man joukkovelkakirjalainan vakuutena voi- daan väliaikaisesti käyttää täytevakuuksia. Näitä ovat valtion, kunnan tai muun julkisyh- teisön tai muun kuin kiinnitysluottopankin kanssa samaan konsolidointiryhmään kuulu- van luottolaitoksen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat tai muut vel- kasitoumukset taikka tällaisen julkisyhteisön tai luottolaitoksen antama omavelkainen ta- kaus. Laissa on säännelty tilanteet, joissa täy- tevakuuden käyttäminen on sallittua. Lisäksi laissa säädetään, että täytevakuuksien määrä saa olla enintään yksi viidesosa kaikkien joukkovelkakirjalainarekisteriin merkittyjen vakuuksien yhteenlasketusta määrästä.

Pakkotäytäntö

Laissa on kielletty kiinteistö- tai julkisyh- teisövakuudellisen joukkovelkakirjalainan vakuudeksi merkityn kiinteistöluoton, jul- kisyhteisöluoton ja täytevakuuden ulosmitta- us kiinnitysluottopankin velasta. Myöskään turvaamistointa ei saa kohdistaa näihin va- kuuksiin.

Vakuudellisen joukkovelkakirjalainan hal- tijalla on kiinnitysluottopankin selvitystilassa ja konkurssissa etuoikeus vakuudeksi merki- tyistä saamisista saataviin suorituksiin ennen muita velkojia. Kiinteistövakuudellisen jouk- kovelkakirjalainan velkojilla on keskenään yhtäläinen etuoikeus saada maksu rekisteriin vakuudeksi merkitystä kiinteistöluotosta. Vastaavat säännökset koskevat julkisyhteisö- vakuudellista joukkovelkakirjalainaa ja jul- kisyhteisöluottoa.

Vakuuksien hallinnoinnista kiinnitysluot- topankin selvitystilan ja konkurssin aikana on säädetty voimassa olevan lain 17 a §:ssä. Valvontaviranomainen asettaa asiamiehen valvomaan joukkovelkakirjalainojen haltijoi- den etua ja käyttämään puhevaltaa näiden puolesta. Pesänhoitajan on asiamiehen vaa- timuksesta tai tämän suostumuksella huoleh- dittava laissa säännellyistä toimista joukko- velkakirjalainaan liittyvien velvoitteiden hoit- tamiseksi.

Johdannaissopimusten asemasta säännel- lään erikseen lain 17 b §:ssä. Johdannaisso-

pimuksista johtuvat velvoitteet on täytettävä kiinnitysluottopankkia kohtaan sopimusehto- jen mukaisesti konkurssista tai selvitystilasta riippumatta.

2.1.2 Laki Finanssivalvonnasta

Finanssivalvonnasta annetun lain 4 ja 5 §:ssä määritellään valvonnan kohteet. Lain 3 luvussa on säännökset Finanssivalvonnan valvontavaltuuksista ja lain 4 luvussa sään- nökset hallinnollisista seuraamuksista.

Luottoluokituslaitoksia ei ole säännelty voimassa olevassa lainsäädännössä. Näin ol- len luottoluokituslaitoksia ei myöskään mää- ritellä Finanssivalvonnasta annetussa laissa valvonnan kohteisiin. Suomessa ei myöskään ole sääntelyä luottoluokituslaitosten toimin- nan valvonnasta.

2.2 Kansainvälinen kehitys ja ulkomai- nen lainsäädäntö

Esityksen kannalta tärkeimmät vertailu- maat ovat muut Pohjoismaat, erityisesti Tanska ja Ruotsi. Mukana vertailussa on myös Norja. Saksan vakuudellisten joukko- velkakirjalainojen markkinat ovat suuruuten- sa vuoksi tärkein vertailukohde Euroopassa. Espanjassa lasketaan liikkeeseen kolmannek- si eniten vakuudellisia joukkovelkakirjalai- noja. Siellä vakuuspoolin määrittely poikkeaa kuitenkin yleiseurooppalaisesta linjasta. Vuoden 2008 lopussa vakuudellisia joukko- velkakirjalainoja oli liikkeessä yhteensä 2 385 miljardia euroa. Tämä vakuudellinen joukkovelkakirjalainakanta jakautui maittain seuraavasti: Suomi 0,2 prosenttia, Norja 1,1 prosenttia, Ruotsi 5,3 prosenttia, Tanska 15,6 prosenttia, Irlanti 3,2 prosenttia, Iso- Britannia 7,9 prosenttia, Ranska 11,1 pro- senttia, Espanja 13,9 prosenttia, Saksa 33,8 prosenttia ja muut maat 7,5 prosenttia.

Seuraavassa kansainvälisessä vertailussa esitellään olennaiset muutokset eri maiden lainsäädännössä, kuka saa laskea liikkeeseen vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja, millä ehdoin luottoja hyväksytään vakuuspooliin ja mahdollisuudet johdannaissopimusten käyt- töön. Ensin esitellään kiinnitysluottopankkeja koskeva EU-sääntely. Lopuksi esitellään Yh-

dysvalloissa kehittyntä arvopaperistamisen mallia, jonka tärkein ero eurooppalaiseen vakuudellisen joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskuun on vakuutena olevien luottojen siirtäminen pois liikkeeseenlaskijan taseesta. Tämä ero on merkittävä läpinäkyvyyden kannalta.

Euroopan unioni

Joukkovelkakirjalainamarkkinaan liittyy olennaisesti kaksi direktiiviä. Arvopapereihin kohdistuvaa yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavia yrityksiä (yhteissijoitusyritykset) koskevien lakien, asetusten ja hallinnollisten määräysten yhteensovittamisesta annetun Euroopan neuvoston direktiivin (85/611/ETY) 22 artiklaan lisättiin direktiivillä 88/220/ETY kohta, joka määrittelee millä ehdoin yhteissijoitusyritys voi sijoittaa normaalin viiden prosentin sijasta 25 prosenttia varoistaan direktiivin vaatimukset täyttäviin saman liikkeeseenlaskijan joukkovelkakirjoihin. Muutos tehtiin erityisesti Tanskan tarpeiden huomioimiseksi. Artiklaa muokattiin vielä direktiivillä 2001/108/EY. Direktiiviä 85/611/ETY on uudistettu uudella direktiivillä 2009/65/ETY, joka on pantava täytäntöön 1 päivään heinäkuuta 2011 mennessä.

Direktiivissä määritellään liikkeeseenlaskijan kotipaikka ja valvonta. Erityisesti direktiivissä määrätään siitä, että joukkovelkakirjalainojen liikkeeseenlaskussa saadut määrät on sijoitettava varoihin, jotka riittävät kattamaan koko joukkovelkakirjalainan juoksuajan siihen liittyvät saatavat ja jotka liikkeeseenlaskijan mahdollisessa maksukyvyttömyystapauksessa käytetään etusijajärjestyksessä pääoman takaisinmaksuun ja kertyneen koron maksuun.

Toinen keskeinen direktiivi on luottolaitosten liiketoiminnan aloittamisesta ja harjoittamisesta annettu Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (2006/48/EY). Direktiivin VI liitteen ensimmäisen osan kohdat 68—70 määrittelevät millaisiin vakuudellisiin joukkovelkakirjalainoihin sovelletaan liitteen mukaista edullisempaa vakavaraisuuskohtelua. Edullisempi vakavaraisuuskohtelu edellyttää sekä vakuuspooliin hyväksyttävälle vakuuksille että näiden luototusar-

voille mainitussa liitteessä asetettujen vaatimusten täyttämistä.

Kansallisessa lainsäädännössä määritellään kyseisessä maassa liikkeeseen laskettujen vakuudellisten joukkovelkakirjalainojen ehtoista tarkemmin. Sekä nykyinen lainsäädäntö että tämä esitys täyttävät direktiivien määritelmät, joten suomalainen katettu joukkolain täyttää vakuudelliselle joukkovelkakirjalainalle EU-säätelyssä asetetut ehdot.

Euroopan unionissa käydään aktiivista keskustelua rahoitusmarkkinoiden sääntelyn muuttamisesta. Kesällä 2009 ei kuitenkaan ollut merkkejä siitä, että vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja koskevia säännöksiä oltaisiin muuttamassa. Euroopan keskuspankki on osoittanut luottavansa vakuudellisten joukkovelkakirjalainojen markkinoihin julkistamalla toukokuussa 2009 vakuudellisiin joukkovelkakirjalainoihin kohdistuvan 60 miljardin euron osto-ohjelman.

EU:ssa on annettu 16 päivänä kesäkuuta 2009 Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (ETY) N:o 1060/2009 luottoluokituslaitoksista. Asetuksella saattaa olla välillisiä vaikutuksia vakuudellisten joukkovelkakirjalainojen luokitukseen.

Tanska

Vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja koskeva uusi lainsäädäntö tuli voimaan heinäkuussa 2007. Muutoksen syyt olivat EU:n direktiivi (2006/48/EY) ja poliittinen tahtotila antaa myös talletuspankeille mahdollisuus laskea liikkeeseen vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja. Lisäksi annettiin mahdollisuus järjestää liikkeeseenlaskuja yhden tai useamman pankin yhteisestä vakuuspoolista, tarkoituksena avata suurempien liikkeeseenlaskujen markkinat myös pienemmille pankeille.

Tanskan valvontaviranomainen (*Finanstilsynet*) voi uuden lain myötä antaa kiinnitys- luottopankeille, talletuspankeille ja laivanrahoitusyhteisöille luvan laskea liikkeeseen vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja (*Saerligt Daekkede Obligationer*, SDO). Vakuutena voidaan käyttää julkisyhteisö-, pankki-, laiva-, asunto- sekä kiinteistöluottoja. Maantieteellisesti kiinteistövakuudelliset luotot ja julkisyhteisöluotot on rajattu Tanskaan,

ETA-alueeseen, Sveitsiin, Yhdysvaltoihin, Kanadaan, Japaniin, OECD-maihin, Uuteen-Seelantiin ja Australiaan.

Kiinnitysluottopankit säilyttivät kuitenkin yksinoikeuden laskea liikkeeseen kiinteistövakuudellisia joukkovelkakirjalainoja (*Särligt Daekkede Realkreditobligationer*, SDRO). Näiden vakuutena voidaan käyttää julkisyhteisöluottoja ja kiinteistövakuudellisia luottoja mutta ei laiva- tai pankkiluottoja. Myös näitä joukkovelkakirjalainoja koskevat samat maantieteelliset rajoitteet kuin SDOLainoja. Markkinoilla on myös vanhoja, ennen vuotta 2007 liikkeeseen laskettuja kiinteistövakuudellisia joukkovelkakirjalainoja (*Realkreditobligationer*, RO).

Vakuudellisen joukkovelkakirjalainan liikkeeseen laskenut pankki kerää vakuudet pooliin, jota se pitää taseessaan. Anto- ja ottolainauksen eroja voi suojata johdannaisilla, jotka sisällytetään poolin varoihin. Konkurssissa joukkovelkakirjan haltijoilla ja johdannaisopimusten vastapuolilla on yhtäläinen etuoikeus poolin varoihin. Vakuuspoolille on laissa asetettu tiukat rajat korko-, valuutta- ja likviditeettiriskeille. Lisäksi johdannaisten riskiä volatiliiteetin muutokselle on rajoitettu.

Jos kiinteistövakuudellisia luottoja rahoitetaan SDOL- tai SDRO-lainalla, se asettaa rajoituksen luoton LTV:lle. Asuinkiinteistölle luototusaste LTV on 70 tai 80 prosenttia, riippuen lainan juoksuajasta ja lyhennysvapasta ajanjaksosta. Vapaa-ajankiinteistölle, maatalouskiinteistölle ja liikekiinteistölle luototusaste on 60 prosenttia, mutta on korotettavissa 70 prosenttiin lisävakuutta vastaan. Jos kiinteistön arvonlaskun seurauksena luototusasteen yläraja alittuu, liikkeeseenlaskijan on lisättävä lainan vakuuksiin täytevakuuksia, esimerkiksi valtion joukkovelkakirjoja.

Ruotsi

Vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja (*Säkerställda Obligationer*) sääntelevä laki tuli voimaan heinäkuussa 2004 (*Lag 2003:1223 om utgivning av säkerställda obligationer*). Laissa annettiin mahdollisuus talletuspankeille ja luottoyhteisöille laskea liikkeeseen vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja. Ennen vuotta 2004 Ruotsissa laskettiin liikkeeseen

kiinteistöjoukkovelkakirjoja (*Bostadobligationer*), jotka olivat verrattavissa vakuudelliseen joukkovelkakirjalainaan, mutta eivät tarjonneet samanlaista sijoittajansuojaa.

Luvan liikkeeseenlaskuun myöntää Ruotsin valvontaviranomainen, *Finansinspektionen* (SFSA). Luvan saadakseen hakijan on muun muassa täytettävä SFSA:n määrittelemät kriteerit hallinnosta ja esitettävä kolmen vuoden suunnitelma taloudellisen vakautensa ylläpitämiseksi.

Vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja liikkeeseen laskeva pankki tai luottoyhteisö pitää joukkovelkakirjalainan vakuutena olevia eriä taseessaan. Vakuudet muodostavat vakuuspoolin, johon joukkovelkakirjan haltijoilla ja johdannaisopimusten vastapuolilla on yhtäläinen etuoikeus konkurssitilanteessa. Vakuuspoolin nimellisarvon on oltava aina vähintään yhtä suuri kuin vakuudellisiin joukkovelkakirjoihin liittyvien velvoitteiden kulloinenkin arvo. Ruotsin varojen jakoa konkurssissa koskevassa lainsäädännössä on erityismaininta vakuudellisten joukkovelkakirjalainan haltijoiden erityisasemasta liikkeeseenlaskijan konkurssissa.

Vakuuspooliin voidaan ottaa maatalouskiinteistö-, asunto-, liikekiinteistö- ja julkisyhteisöluottoja. Liikekiinteistöluotot voivat muodostaa korkeintaan 10 prosenttia luoton kokonaisarvosta. Kiinteistöluotot on rajattu maantieteellisesti Ruotsiin ja ETA-alueeseen. Vakuuskelpoiseksi julkisyhteisöluotoksi hyväksytään Ruotsin valtion, kunnan tai vastaavan yhteisön luotto sekä ulkomaisen valtion tai keskuspankin luotto, jonka on oltava luotonsaajan omassa valuutassa.

Vakuuspoolin arvosta voi olla korkeintaan 20 prosenttia (valvojan määräaikaisella erikoisluvalla 30 prosenttia) korvaavia likvidejä varoja, joita voivat olla muun muassa julkisyhteisöluotot ja kassavarannot. Vakuuspooliin voidaan laskea se osa kiinteistövakuudellisesta luotosta, joka ei ylitä asetettuja LTV-ylärajoja. Nämä ovat 75 prosenttia asuinkiinteistöille, 70 prosenttia maatalouskiinteistöille ja 60 prosenttia liikekiinteistöille. Jos luoton vakuutena olevan kiinteistön arvo laskee, luoton luototusasteen täytyy kuitenkin pysyä määrättyjen rajojen alapuolella. Kiinteistön arvonlaskua voi joutua täten kompensoimaan uusilla täytevakuuksilla, jot-

ta luototusasteen raja ei ylittyisi. Tällaisia täytevakuuksia voivat olla esimerkiksi valtion joukkovelkakirjat. Menettely vastaa Tanskassa käytössä olevaa mallia.

Laki antaa tietyin rajoituksin mahdollisuuden käyttää johdannaisia suojaamaan valuutta- tai korkoriskiltä. Rajoituksiin kuuluu muun muassa johdannaisopimusten vastapuolien luottoluokituksen vähimmäistaso. Lisäksi vakuuspoolin nimellisarvoa laskettaessa johdannaisten arvoja ei oteta mukaan.

Norja

Kiinteistövakuudellisia joukkovelkakirjalainoja koskeva lainsäädäntö tuli voimaan 2007 ja se täydentää vuonna 2002 voimaan astunutta yritysten rahoitusta sääntelevää lakia.

Vain tähän tarkoitukseen erikoistuneet ja valvontaviranomaisen (*Kredittilsynet*) hyväksymät instituutiot (*Kredittforetak*) voivat laskea liikkeeseen kiinteistövakuudellisia joukkovelkakirjalainoja. Talletuspankki ei voi laskea liikkeeseen kiinteistövakuudellisia joukkovelkakirjalainoja omissa nimissään, mutta se voi halutessaan perustaa tytäryhtiökseen kiinnitysluotopankin ja hakea tälle lupaa liikkeeseenlaskuun.

Kiinteistövakuudellisten joukkovelkakirjalainojen vakuutena voidaan käyttää kiinteistövakuudellisia luottoja, julkisyhteisöluottoja, asetusten määrittelyt täyttäviä johdannaisopimuksia ja muita vakuuksia, jotka täyttävät Norjan lain vaatimukset korvaavista varoista. Nämä korvaavat varat saavat olla enintään 20 prosenttia tai valvojan luvalla 30 prosenttia vakuuspoolin kokonaisarvosta.

Vakuuspooliin otettujen asuntoluottojen luototusasteen on oltava enintään 75 prosenttia ja liikekiinteistöluottojen 60 prosenttia. LTV-raja on suhteellinen. Jos luoton luototusaste ylittää määrätyn ylärajan, luoton voi sisällyttää vakuuspooliin. Vakuuspoolin arvoa se kasvattaa kuitenkin vain enintään luototusasteen ylärajan verran laskettuna vakuutena olevan kiinteistön käyvästä arvosta. Luottojen tulee olla myönnettyjä ETA- tai OECD-alueille. Pooliin saa sisällyttää suojaamistarkoituksessa otettuja johdannaisia, jos näiden vastapuolena on ETA- tai OECD-alueella toimiva selvitysyhteisö, pankki, val-

tio tai keskuspankki. Mikään samalle lainaajalle myönnetty luotto tai samaan varallisuuteen kohdistettu kiinnitys ei saa ylittää 5 prosenttia poolin kokonaisarvosta. Kiinteistövakuudellisilla ja johdannaisopimusten vastapuolilla on konkurssissa yhtäläinen etuoikeus poolin varoihin. Vakuuspoolin arvon on aina oltava vähintään liikkeeseen laskettujen vakuudellisten joukkovelkakirjalainojen kokonaisarvon määräinen.

Saksa

Saksalaisia vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja (*Pfandbrief*) sääntelee vuonna 2005 voimaan tullut laki (*Pfandbriefgesetz*), jonka myötä liikkeeseen laskevan yhteisön ei tarvitse enää olla siihen erikoistunut yhteisö. Lakiin tehtiin muutamia muutoksia maaliskuussa 2009. *Pfandbrief* on markkinoiden merkittävin vakuudellinen joukkovelkakirjalaina ja sitä käytetäänkin usein katettujen joukkolainojen vertailukohteenä.

Vakuudellisen joukkovelkakirjalainan voi laskea liikkeeseen siihen luvan saanut yhteisö, jolla on pankkilupa, vähintään 25 miljoonaa euroa ensisijaista pääomaa (*Tier 1 capital*) taseessaan, sopivat riskinhallintakäytännöt ja -mittarit sekä valvojan asettamat vaatimukset täyttävä liiketoimintasuunnitelma.

Saksassa on neljä erilaista vakuudellisen joukkovelkakirjalainan tyyppiä: kiinteistövakuudellinen (*Hypothekhenpfandbriefe*), julkisyhteisövakuudellinen (*Öffentliche Pfandbriefe*), laivavakuudellinen (*Schiffspfandbriefe*) ja lentokonevakuudellinen (*Flugzeugpfandbriefe*). Joukkovelkakirjalainan vakuuspooli voi koostua ainoastaan yhden joukkovelkakirjalainatyyppin mukaisista vakuuksista, Euroopan keskuspankin tai EU:n muiden keskuspankkien tai sopivien pankkien luottoista (enintään 10 prosenttia vakuuspoolin arvosta) ja johdannaisista (enintään 12 prosenttia vakuuspoolin arvosta).

Kiinteistövakuudellisen joukkovelkakirjalainan vakuuspooliin otettavien kiinteistövakuudellisten luottojen luototusaste saa olla enintään 60 prosenttia. Luototusasteen raja on Norjan tapaan suhteellinen. Jos luoton LTV ylittää 60 prosenttia, luoton voi edelleen sisällyttää vakuuspooliin, mutta vain 60 prosenttiin vakuutena olevan kiinteistön

arvosta. Vakuuskelpoiset luotot on rajattu maantieteellisesti EU/ETA-maihin, Sveitsiin, Kanadaan ja Japaniin. Julkisyhteisöluotot näistä maista ovat vakuuskelpoisia julkisyhteisövuokudellisen joukkovelkakirjalainan vakuuspooliin. Kuitenkaan EU:n ulkopuoliset luotot eivät saa olla yli 10 prosenttia vakuuspoolin arvosta. Vakuuspoolia pidetään pankin taseessa ja siihen on konkurssitilanteessa yhtäläinen etuoikeus vakuudellisten joukkovelkakirjojen haltijoilla ja johdannais-sopimusten vastapuolilla.

Vuoden 2009 lainmuutoksessa lisättiin vaatimus ylläpitää 180 päivän likviditeettipuskuria, jolla varmistetaan lainsäädännön kautta vakuuspoolille jatkuva puolen vuoden maksukyky. Lisäksi vakuuspoolin nimellisarvon on oltava vähintään liikkeelle laskettujen vakuudellisten joukkovelkakirjalainojen kokonaisarvon määräinen.

Espanja

Espanjan vakuudellisia joukkovelkalainoja koskevaa lainsäädäntöä uudistettiin vuonna 2007 (41/2007). Lain mukaan myös pankit ja luottoyhteisöt voivat valvontaviranomaiselta luvan saatuaan laskea liikkeeseen vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja.

Espanjalaisen kiinteistövuokudellisen joukkovelkakirjalainan (*Cédulas Hipotecarias*, CH) erityispiirre on, että vakuuspoolin muodostavat kaikki liikkeeseenlaskijan taseessa olevat kiinteistövuokudelliset luotot. Luoton täytyy kuitenkin täyttää seuraavat neljä kriteeriä:

- 1) luotto on myönnetty kiinteistön rakentamista, korjausta tai ostamista varten,
- 2) luoton tulee olla kiinteistön vanhin luotto,
- 3) luoton LTV saa olla asuinkiinteistöille enintään 80 prosenttia ja muille kiinteistöille enintään 60 prosenttia, ja
- 4) luoton kohteena olevan kiinteistön pitää olla vakuutettu.

Maantieteellisesti vakuuskelpoiset kiinteistövuokudelliset luotot on rajattu EU-alueeseen.

Jos yksittäisen kiinteistön arvo laskee yli 20 prosenttia, voi kiinteistövuokudellisen luoton myöntänyt liikkeeseenlaskija vaatia luotonsaajaa laajentamaan luoton vakuutta

LTV-rajan täyttäviin toisiin vakuuksiin. Toinen vaihtoehto on vaatia luotonsaajaa palauttamaan luoton määrästä vähintään se osa, joka ylittää kiinteistön nyt vähentyneestä arvosta lasketun lainamäärän käyttäen alkupe- räistä LTV-arvoa.

Liikkeeseenlaskijan tulee raportoida kuukausittain valvojalle vakuuspoolin tilasta. Liikkeessä olevien kiinteistövuokudellisten joukkovelkakirjalainojen arvo ei saa ylittää 80 prosenttia vakuuspoolin nimellisarvosta. Jos tämä raja ylitetään, liikkeeseenlaskijan on tasapainotettava tilanne joko ostamalla tai lunastamalla markkinoilta liikkeeseen laske- miaan joukkovelkakirjoja tai lisäämällä pooliin kiinteistövuokudellisia luottoja tai käteis- varoja. Vakuuspoolia voi täydentää enintään viiteen prosenttiin saakka korvaavilla varoil- la, joihin kuuluu esimerkiksi valtion liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat.

Johdannaisten käyttöä ei ole säädetty lais- sa. Käytännössä liikkeeseenlaskijat ovat käyttäneet johdannaisia suojautuakseen kor- ko- ja valuuttariskeiltä. Toisin kuin monessa muussa maassa, johdannaisten arvoa ei kuitenkaan lueta vakuuspooliin eikä johdannais- sopimusten vastapuolilla ole vakuudellisten joukkovelkakirjojen haltijoiden kanssa yhtä- läistä etuoikeutta vakuuspooliin liikkeeseen- laskijan maksukyvyttömyystilanteessa.

Kiinteistövuokudellisten joukkovelkakirja- lainojen lisäksi Espanjassa on käytössä jul- kisyhteisövuokudellinen joukkovelkakirjalai- na (*Cédulas Territoriales*, CT), jonka va- kuuspooli koostuu liikkeeseenlaskijan luo- toista ETA-alueen valtioille tai muille jul- kisyhteisöille. Liikkeeseen laskettujen jul- kisyhteisövuokudellisten joukkovelkakirja- lainojen kokonaisarvo voi olla korkeintaan 70 prosenttia liikkeeseenlaskijan julkisyhteisö- luottokannasta.

Yhdysvallat

Ennen vuonna 2008 alkanutta rahoitus- ja asuntokriisiä vakuudellisten joukkovelkakir- jalainojen markkinat Yhdysvalloissa olivat lähes olemattomat verrattuna sen rahoitus- markkinoiden kokoon. Kriisin jälkeen halli- tuksen mielenkiinto on herännyt tähän eu- rooppalaiseen arvopaperityyppiin. Kesällä 2008 talletussuojarahasto (*Federal Deposit*

Insurance Corporation, FDIC) julkisti ohjeistuksen vakuudellisen joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskusta ja joukkovelkakirjan haltijoiden asemasta liikkeeseenlaskijan maksukyvyttömyystilanteessa. Tarkoituksena oli antaa lähtölaukaus yhdysvaltalaisen vakuudellisten joukkovelkakirjalainojen liikkeeseen laskulle. Koska Yhdysvalloissa nyt julkistettu malli ei poikkea olennaisesti eurooppalaisista malleista ja koska siitä ei ole vielä riittävästi kokemuksia, sitä ei esitellä tässä tarkemmin.

Sen sijaan on syytä tarkastella Yhdysvalloissa ennen kriisiä käytössä ollutta asuntoluottojen arvopaperistamismallia, joka oli yksi syy rahoituskriisin syvenemiseen. Kyseisen mallin mukaisesti pankin asuntoluottoja myytiin pankin perustamalle pankista irrallaan olevalle oikeushenkilölle (*Special purpose vehicle, SPV*). Vakuuspooliin hyväksyttävillä vakuuksilla ei ollut samanlaisia tiukoja rajoitteita esimerkiksi LTV:n suhteen kuin Euroopassa. SPV maksoi asuntoluottoista pankille varoilla, jotka se sai liikkeeseenlaskusta.

Tämän jälkeen SPV lasi liikkeeseen joukkovelkakirjoja (*Mortgage-backed security, MBS; Collateralized debt obligation, CDO* tai *Collateralized mortgage obligation, CMO*), jotka saattoivat olla jaoteltuna useampaan velkakirjaerään (*tranches*), joilla oli keskenään eri prioriteettijärjestys. Järjestys määräsi, minkä velkakirjaerän haltijat saavat ensimmäisenä maksun vakuuspoolin rahavirroista. Järjestyksessä viimeisenä olevaan velkakirjaerään kuuluvan joukkovelkakirjan haltija sai maksun vain, jos kaikkien muiden joukkovelkakirjojen haltijoiden vaateet oli täytetty. Tätä riskiä kompensoimaan alempana prioriteettijärjestyksessä oleville maksettiin korkeampaa tuottoa, jonka saaminen oli kuitenkin epävarmempaa.

Joukkovelkakirjojen erilainen järjestys ja erilaiset lisävakuusjärjestelyt (*credit enhancement*), kuten takaukset ja luottovakuutukset, mahdollistivat korkeimpien luottoluokituksien saamisen ylemmän järjestyksen joukkovelkakirjoille huolimatta vakuuspoolin todellisesta laadusta. Luottoluokittajat olivat vakuuttuneita siitä, että ainakin järjestyksessä ylempien joukkovelkakirjojen haltijat saisivat maksunsa. Yhdysvaltojen asuntomarkki-

nakuplan puhkeaminen aiheutti asuntojen hinnanlaskun ja paljasti siten luottoluokittajien oletukset maksuvarmuudesta vääriksi.

Asuntolainoista arvopaperistettujen joukkovelkakirjalainojen ongelmia lisäsivät merkittävästi vielä kolme seikkaa. Ensinnäkin arvopaperistamista ei tehty vain kertaalleen, vaan jo kerran paketoituista tuotteista koottiin uusia vakuuspooleja, joita paketoitiin edellä kuvatulla tavalla. Tämä johti paketoitien ketjuun, mikä teki näiden joukkovelkakirjojen arvon määrittämisen lähes mahdottomaksi. Toiseksi tiukan kilpailun ja matalien tuottovaatimusten johdosta pankit alkoivat oma-aloitteisesti taata SPV:den liikkeeseen laskemia joukkovelkakirjalainoja, mikä oli tuhoisaa joukkovelkakirjojen menettäessä arvonsa rahoituskriisin aikana. Kolmanneksi SPV:n käyttäminen teki mahdolliseksi kiertää vakavaraisuusvaatimuksia, mikä mahdollisti suuremman riskinoton ilman tarvittavaa omaa pääomaa.

3 Nykytilan arviointi

Uudistus on tarpeen, jotta vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja voisi tarjota nykyistä suurempi joukko liikkeeseenlaskijoita. Ehdotetulla lakimuutoksella pyritään edistämään talletuspankkien ja luottoyhteisöjen varainhankintaa ja toisaalta kehittämään Suomen vakuudellisten joukkovelkakirjalainojen markkinoita, jotka eivät ole yhtä kehittyneitä kuin esimerkiksi Tanskan ja Ruotsin markkinat. Erityisesti Tanskassa on pitkään käytetty vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja. Suomessa liikkeeseen laskettuja vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja oli vuonna 2008 vain alle kuusi miljardia euroa, Ruotsissa 126 miljardia euroa ja Tanskassa 373 miljardia euroa. Sekä Tanskassa että Ruotsissa on luovuttu kiinnitysluottopankin yksinoikeudesta liikkeeseenlaskuun. Norjassa, jossa kiinnitysluottopankeilla on edelleen tämä yksinoikeus, liikkeessä olevien joukkovelkakirjalainojen yhteisarvo oli vain 23 miljardia euroa.

Ruotsin asuntoluottokanta oli vuoden 2008 lopussa 1 800 miljardia kruunua (noin 164 miljardia euroa) ja Suomen asuntoluottokanta 69 miljardia euroa. Ruotsissa liikkeessä olevien vakuudellisten joukkovelkakirjalainojen suhde asuntoluottokantaan on

77 prosenttia. Jos suhde olisi Suomessa sama, liikkeessä olisi vakuudellista joukkovelkakirjalainaa noin 55 miljardia euroa. Tämä karkea vertailu kuvastaa mahdollisuuksia, joita Suomen asuntoluottomarkkinoilla on.

Liikkeeseenlasku kiinnitysluottopankkien yksinoikeutena

Nykyisessä lainsäädännössä kiinnitysluottopankeilla on yksinoikeus laskea liikkeeseen kiinteistö- ja julkisyhteisövuudellisia joukkovelkakirjalainoja. Suomessa ei ole yhtään itsenäistä kiinnitysluottopankkia, kaikki ovat talletuspankkien tytäryrityksiä.

Kiinnitysluottopankkien erityisasema oli useassa Euroopan maassa samanlainen vielä muutamia vuosia sitten, mikä oli syy Suomen nykyisen lainsäädännön mukaiseen malliin. Useat maat ovat kuitenkin viime aikoina luopuneet tästä yksinoikeudesta. Muutos on johdettu siihen, että suomalaiset pankit ovat huonomassa kilpailuasemassa tanskalaisiin ja ruotsalaisiin pankkeihin nähden.

Vaatus erillisestä kiinnitysluottopankista perustuu haluun turvata sijoittajien asema liikkeeseenlaskijan maksukyvyttömyystilanteessa. Lainsäädännöllä voidaan kuitenkin turvata joukkovelkakirjalainan haltijan asema liikkeeseenlaskijan maksukyvyttömyystilanteessa eristämällä joukkovelkakirjalainan vakuutena oleva vakuuspooli, mikä tekee vaatimuksen erillisestä kiinnitysluottopankista tarpeettomaksi.

Muut muutostarpeet

Muutosehdotuksilla pyritään varmistamaan, että vakuudellisten joukkovelkakirjalainojen kokonaismäärä vastaa kansainvälisten rahoitusmarkkinoiden odotuksia vastaisuudessakin. Joukkovelkakirjalainojen vakuuksien laatu varmistettaisiin laskennallisilla vaatimuksilla, joiden mukaan vakuuksien kokonaismäärän on laskennalliselta arvoltaan ylitettävä lainojen nimellisarvo ja nykyarvoltaan ylitettävä lainojen nykyarvo. Tällöin vakuuksien arvoksi lasketaan asuntoluottojen osalta enintään 70 prosenttia ja liikekiinteistöluottojen osalta enintään 60 prosenttia kunkin luoton vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistön käyvästä arvosta. Julkisyhteisö-

luotot, täytevakuudet sekä muut hyväksyttävät varat lasketaan vakuuksiin kirjanpitoarvoltaan. Nykyarvolla tarkoitetaan joukkovelkakirjalainojen kaikkien tulevien rahavirtojen diskontattua yhteisarvoa kulloinkin vallitsevin markkinakoroin. Suhdelukuja laskettaessa otetaan huomioon myös liikkeeseenlaskijan katettujen joukkolainojen ja niiden vakuutena olevien varojen suojaamiseksi tekemät johdannaisopimukset.

Muita muutostarpeita ovat nykyisin puuttuva mahdollisuus käyttää käteisvaroja täytevakuuksina, joukkovelkakirjalainojen eroteltu julkisyhteisö- ja kiinteistövuudellisiin, menettely vakuutena olevan kiinteistön käyvän arvon ja kiinteistövuudellisen luoton välisen suhteen (jäljempänä *LTV*) ylittäessä asuntoluottojen osalta 70 prosenttia ja liikekiinteistöjen osalta 60 prosenttia, johdannaisopimusten vastapuolien asema liikkeeseenlaskijan maksukyvyttömyystilanteessa ja pesänhoitajan oikeuksien laajentaminen liikkeeseenlaskijan maksukyvyttömyystilanteessa.

Nykyinen lainsäädäntö ei anna mahdollisuutta käyttää käteisvaroja täytevakuuksina. Rajoitus aiheuttaa tarpeettomasti kuluja ja monimutkaisuutta tilanteessa, jossa liikkeeseenlaskija haluaisi käyttää lyhytaikaisen likviditeetin varmistamiseksi riskittömiä käteisvaroja, mutta joutuukin ostamaan tarkoitusta varten esimerkiksi valtion joukkovelkakirjoja. Täytevakuudet kirjataan muiden vakuuksien tapaan joukkovelkakirjalainarekisteriin.

Voimassa oleva laki antaa mahdollisuuden laskea liikkeeseen julkisyhteisö- tai kiinteistövuudellista joukkovelkakirjalainaa, mutta ei näiden yhdistelmää. Koska rahoituslaitokset ovat pystyneet järjestämään kunnille halpaa rahoitusta, kunnat eivät ole juuri turvautuneet kiinnitysluottopankkien luotonantoon. Suomen valtion joukkovelkakirjat ovat saavuttaneet korkeimman mahdollisen luottoluokituksen ja niiden markkinat ovat likvidit. Vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja, joiden vakuutena on Suomen valtion joukkovelkakirjalainoja, ei ole siten ollut kannattavaa laskea liikkeeseen. Täten suomalaisten julkisyhteisöjen luotoista ei ole syntynyt kiinnitysluottopankeille tarvittavaa vakuusmassaa, jotta julkisyhteisövuudellista joukkovelkakirjalainaa olisi voinut laskea liikkeeseen.

seen. Lainsäädäntö on estänyt esimerkiksi yksittäisten kuntaluottojen sisällyttämisen pääosin kiinteistövakuudellisista luotoista koottuun vakuuspooliin.

Nykyisessä lainsäädännössä vakuudeksi hyväksyttävien kiinteistövakuudellisten luottojen LTV-raja on 100 prosenttia. Yli 60 prosenttia:n luototusasteen luotot eivät kuitenkaan saa ylittää yhtä kuudesosaa vakuuksien kokonaismäärän arvosta. Niiden arvoa ei myöskään lasketa mukaan määriteltäessä liikkeessä olevan joukkovelkakirjalainan enimmäismäärää, jonka on oltava aina pienempi kuin vakuutena olevien alle 60 prosentin luototusasteen luottojen määrä. Täytevakuuksien ja asuntoluottojen on muodostettava vähintään 90 prosenttia poolin arvosta.

Vakuuskiinteistöjen arvonlaskun seurauksena liikkeeseen lasketun joukkovelkakirjalainan määrä voi ylittää alle 60 prosentin luototusasteen luottojen arvon. Liikkeeseenlaskija täytyy korjata tällainen tilanne vähentämällä liikkeessä olevaa joukkovelkakirjalainaa ostoilla tai käyttämällä lain suomaa mahdollisuutta korvata yli 60 prosentin luototusasteen luottoja vähintään samanarvoisilla alle 60 prosentin luototusasteen luotoilla. Lisäksi liikkeeseenlaskija pakotetaan siirtämään yli 60 prosentin luototusasteen luotot pois vakuuspoolista niiden osuuden ylittäessä yhden kuudesosan sen sijaan, että liikkeeseenlaskija saisi hyödyntää näitä luottoja 60 prosentin rajan saakka. Sääntely on tältä osin tarpeettoman monimutkainen ja rajoittava.

Vakuuksien kokonaismäärän riskien suojaamiseksi tehtyjen johdannaissopimusten vastapuolien asema on liikkeeseenlaskijan maksukyvyttömyystilanteessa huono. Nykyisessä tilanteessa johdannaissopimusten vastapuolella ei ole vakuudellisen joukkovelkakirjan haltijan kaltaista etuoikeutta vakuuksiin. Menettely varmistaa periaatteessa joukkovelkakirjan haltijan erityisasemaa, mutta on ongelmallinen maksukyvyttömyyden riskin kasvaessa esimerkiksi negatiivisen markkinakehityksen vaikutuksesta. Tällöin tilanteessa, jossa riskeiltä suojautuminen on erityisen tärkeää, johdannaissopimusten uusiminen tai tekeminen voi osoittautua erityisen vaikeaksi, koska johdannaissopimusten vastapuolet tietävät olevansa toissijaisessa ase-

massa mahdollisessa maksukyvyttömyystilanteessa. Ääritilanteessa suojaamisen kustannukset voivat kohota niin korkeiksi, ettei johdannaissopimusten tekeminen ole enää mahdollista estäen avoimilta riskeiltä suojautumisen.

Liikkeeseenlaskijan maksukyvyttömyystilanteessa pesähoitajan mahdollisuudet jällelenrahoittaa vakuuspoolia ovat nykyisin rajalliset. Vakuudellisen joukkovelkakirjan haltijalta voi jäädä rajoitusten vuoksi suorituksia saamatta, koska pesähoitajalla ei ole tarvittavia mahdollisuuksia tehdä likviditeettiä turvaavia toimenpiteitä. Tällainen toimenpide voisi olla esimerkiksi anto- ja ottolainauksen maksuvirtojen tasapainottamiseksi otettu lyhytaikainen laina. Likviditeetin varmistaminen konkurssissa edellyttää etuoikeuden antamista vakuuksiin tällaisten luottolimiittien tai vastaavien järjestelyjen vakuudeksi.

4 Esityksen tavoitteet

Esityksen tavoitteena on kansainvälistä kehitystä seuraten antaa suomalaisille pankeille ja luottoyhteisöille ulkomaisten kilpailijoiden kanssa tasavertaiset mahdollisuudet hankkia edullista rahoitusta vakuudellisen joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskulla. Vaikka nykyinen lainsäädäntö ei estä vakuudellisen joukkovelkakirjalainan käyttöä, se monimutkaistaa liikkeeseenlaskun järjestämistä edellyttämällä talletuspankkeja perustamaan tytäryhtiökseen kiinnitysluottopankin.

Tavoitteena on sääntely, joka keskittyy arvopaperin laadun varmistamiseen ja joka kohtelee tasapuolisesti kiinnitysluottopankkeja, luottoyhteisöjä ja talletuspankkeja. Liikkeeseenlaskuoikeuden laajentamisen myötä luottoyhteisöt ja talletuspankit voivat halutessaan laskea liikkeeseen vakuudellista joukkovelkakirjalainaa ilman erillisen kiinnitysluottopankin perustamista. Niiden on kuitenkin täytettävä samat vaatimukset esimerkiksi vakuuksien laadun ja riskienhallinnan osalta. Lisäksi talletuspankki voisi halutessaan myös välillisesti hyödyntää katetun joukkolainan käyttöä siten, että kiinnitysluottopankin liikkeeseen laskemien katettujen joukkolainojen vakuudeksi merkitään kiinnitysluottopankin talletuspankille antamien luottojen vakuuksia.

Tavoitteena on myös vähentää asunto- ja kiinteistöluoton ottajien lainanhoitokustannuksia. Pankkien välinen kilpailu uuden edullisemman rahoituskanavan käyttöönoton jälkeen asettaa paineita vähentää pankin vaatimia lainanhoitokuluja. Edullisen katetun joukkolainan käyttö tulisi näkyä pankin rahoituskulujen pienenemisenä ja tätä kautta luotonottajien lainakustannuksien vähentymisenä.

Lisäksi esityksen tavoitteena on avata pankeille mahdollisuus tarjota julkisyhteisöille – erityisesti kunnille – kilpailukykyistä luottoa. Joukkovelkakirjalainatyyppien erottelun poistaminen antaisi pankeille mahdollisuuden sisällyttää pienikin määrä julkisyhteisölle myönnettyä luottoa vakuuksiin eikä julkisyhteistöluottojen pieni vakuusmäärä enää estäisi niiden käyttöä joukkovelkakirjalainan vakuutena.

Jos uudistus toteutuu esitetysti, on syytä seurata edellä lueteltujen tavoitteiden toteutumista. Suomalaisen vakuudellisen joukkovelkakirjalainakannan kasvua tulee seurata analysoimalla liikkeeseenlaskujen määrää ja suuruutta lainmuutoksen jälkeen. Liikkeeseenlaskujen tiedoista käy ilmi myös, ovatko julkisyhteistöluotot lisääntyneet joukkovelkakirjalainan vakuutena. Lisäksi luottoluokitustilastojen luottoluokitukset antavat kansainvälisesti vertailukelpoista tietoa suomalaisen vakuudellisen joukkovelkakirjalainamarkkinan tilasta.

Myös asunto- tai kiinteistöluottojen ottajien lainanhoitokustannusten kehitystä tulee seurata, jotta nähdään, onko kehitys uudistuksen tavoitteiden mukaista. Vaikka lainanhoitokustannuksiin vaikuttaa moni muukin seikka kuin pankin varainhankinnan hinta, voidaan analyysillä selvittää, miten lainanhoitokustannukset ovat kehittyneet esityksen voimaantulon jälkeen.

5 Keskeiset ehdotukset

Julkisen vallan osuus vakuudellisen joukkovelkakirjalainan määrittelyssä on keskeinen, koska tällaisen arvopaperin keskeistä piirrettä eli vakuudellisen joukkovelkakirjan haltijan erityisasemaa liikkeeseenlaskijan maksukyvyttömyystilanteessa ei voida luottavasti taata ilman lainsäädäntöä. Tämän

vuoksi ainoa tapa muuttaa tämän arvopaperityyppin piirteitä on tehdä tarvittavat muutokset lainsäädäntöön.

Mahdollisuus liikkeeseenlaskuun myös talletuspankeille ja luottoyhteisöille

Katetun joukkolainan liikkeeseenlasku ehdotetaan sallittavaksi kiinnitysluottopankkien lisäksi talletuspankeille ja luottoyhteisöille. Lisäksi talletuspankki tai luottoyhteisö voisi halutessaan myös välillisesti hyödyntää katetun joukkolainan käyttöä siten, että kiinnitysluottopankin liikkeeseen laskemien katettujen joukkolainojen vakuudeksi merkitään kiinnitysluottopankin talletuspankille tai luottoyhteisölle antamien luottojen (*väliluottojen*) vakuuksia.

Nykyisin vakuudellisen joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlasku on mahdollista vain siihen erikoistuneille kiinnitysluottopankeille. Nykytilanne on liian rajoittava. Joukkovelkakirjan haltijan asema liikkeeseenlaskijan maksukyvyttömyystilanteessa turvataan eristetyllä vakuuspoolilla, johon joukkovelkakirjan haltijalla on etuoikeus. Finanssikriisin jälkeisessä maailmassa tiukasti säädelty, läpinäkyvä ja korkealle luottoluokiteltu katettu joukkolainana voi muodostua pankeille tärkeäksi rahoitusmuodoksi. Myös kilpailulliset näkökohdat Pohjoismaissa puoltavat muutosta.

Väliluottotilanteessa katettujen joukkolainojen liikkeeseenlasku toteutettaisiin kiinnitysluottopankin toimesta siten, että kiinnitysluottopankki myöntäisi liikkeeseenlaskuun osallistuvalla talletuspankille tai luottoyhteisölle väliluoton sellaisin ehdoin, että kiinnitysluottopankin katettujen joukkolainojen vakuudeksi merkittäisiin sen talletuspankille tai luottoyhteisölle antamien väliluottojen vakuudet. Joukkolainan oikea-aikaisten maksujen turvaamiseksi väliluottojen maksuehdot vastaisivat joukkovelkakirjalainan maksuehtoja, ja väliluotto olisi maksujen turvaamiseksi maksettava vaatimuksesta, jos joukkovelkakirjalainan tai toisen siihen kohdistuvan väliluoton osalta esiintyisi maksuhäiriö tai muu eräännyttämisperuste.

Liikkeeseenlaskun yhteydessä talletuspankille tai luottoyhteisölle välittyisi katetulla joukkolainalla hankittuja varoja kiinnitys-

luottopankin myöntämän väliluoton perusteella. Väliluotosta sovittaisiin osapuolten välillä siten, että väliluoton velallisen on asetettava väliluoton täydestä nimellismäärästä kiinteistövakuudellisia luottoja tai julkisyhteisöluottoja joukkolainarekisteriin merkittäväksi kiinnitysluottopankin katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

Kiinnitysluottopankilla olisi oikeus saada maksu väliluoton velallisen, eli talletuspankin tai luottoyhteisön kiinteistövakuudellisista luotoista tai julkisyhteisöluotoista luovuttamalla tai perimällä ne väliluoton ehtojen mukaan katetun joukkolainan eräännyttyä.

Väliluoton velallisen vakuudeksi antamat kiinteistövakuudelliset luotot ja julkisyhteisöluotot olisivat vierasvelkavakuuksia. Velallisen kannalta vakuuksien antamisen perusteena olisi väliluoton kautta hankitun edullisen varainhankinnan hyödyntäminen. Oikeussuhteen luonteen selkiyttämiseksi säädettäisiin, että väliluoton velallisen joukkolainarekisteriin merkittyihin omaisuuseriin sovellettaisiin mitä takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annetun lain (361/1999) 28—30 §:ssä säädetään takauksesta ja mitä 40 §:ssä säädetään vierasvelkapanttauksesta. Väliluoton velallinen ei saisi pantata tai luovuttaa joukkolainarekisteriin vakuudeksi merkittyjä kiinteistövakuudellisia luottoja tai julkisyhteisöluottoja. Väliluoton velallisen konkurssissa kiinnitysluottopankilla olisi käteispantinhaltijaan verrattava etuoikeus vakuudeksi merkittyihin luottoihin.

Liikkeeseenlaskun maksuehtojen yhdenmukaisuuden varmistamiseksi säädettäisiin, että ennen kuin kaikki katetut joukkolainat on täysin maksettu, väliluottoa saisi käyttää yksinomaan katettujen joukkolainojen maksuun tai kuittaukseen väliluoton velallisen vakuudeksi merkityn kiinteistövakuudellisen luoton tai julkisyhteisöluoton perinnästä tai luovutuksesta aiheutuvaa takautumissaatavaa vastaan. Lisäksi väliluoton vakuudeksi joukkolainarekisteriin merkittyjä kiinteistövakuudellisia luottoja tai julkisyhteisöluottoja voisi poistaa rekisteristä ja vapauttaa väliluoton velalliselle ainoastaan samassa suhteessa kuin väliluoton pääomaa on lyhennetty niin kuin tässä laissa ehdotetaan säädettäväksi.

Katettujen joukkolainojen maksujen turvaamiseksi väliluoton velallisen olisi kiinni-

tyslouottopankin vaatimuksesta väliluoton ja vakuudelliseen joukkovelkakirjalainaan liittyvien veloitteiden hoitamiseksi myytävä kiinnitysluottopankille katetun joukkolainan vakuudeksi joukkolainarekisteriin merkityt kiinteistövakuudelliset luotot tai julkisyhteisöluotot siten, että kiinnitysluottopankin siirtävistä luotoista maksettava vastike ensisijaisesti kuitataan väliluottoa vastaan, tai myytävä kolmannelle riittävä määrä katetun joukkolainan vakuuksia. Selvitystilassa ja konkurssissa katetulla joukkolainalla olisi lain mukainen etuoikeus koko rekisteriin merkittyyn vakuusmassaan nähden riippumatta siitä, minkä tahon taseeseen se olisi merkitty. Sen jälkeen kun väliluoton velallinen on asetettu selvitystilaan tai konkurssiin, Finanssivalvonnan on viipymättä asetettava asiamies valvomaan väliluoton velkojana olevan kiinnitysluottopankin liikkeeseen laskemien vakuudellisten joukkovelkakirjojen haltijoiden etua ja käyttämään puhevaltaa näiden puolesta. Väliluoton velallisen selvitystilasta ja konkurssin estämättä katettu joukkolainan olisi maksettava koko sen laina-ajalta sopimusehtojen mukaisesti joukkolainarekisteriin merkityistä varoista ennen muita saatavia.

Kiinnitysluottopankkitoimintaan on saatava lupa Finanssivalvonnalta ja lisäksi saatava Finanssivalvonnan hyväksyntä ehdotetun lain 20 §:n mukaiselle joukkolainarekisterille. Tällä menettelyllä varmistetaan liikkeeseenlaskijan edellytykset laskea liikkeeseen ja hallinnoida katettuja joukkolainoja.

Mahdollisuus käyttää käteisvaroja väliaikaisena täytevakuutena

Täytevakuuksiksi kelpaavien vakuustyypien joukkoon ehdotetaan lisättäväksi käteisvarat. Väliaikaisena vakuutena käytettävä talletus voi olla esimerkiksi asunnon vaihdon yhteydessä asunto-osakkeiden sijaan asiakkaan tilille tullut kauppahintasuoritus tai luottolaitoksen tai muun yhteisön tekemä talletus tilanteessa, jossa vakuusmassa ei luottojen takaisinmaksun johdosta riitä kattamaan katetun joukkolainan määrää.

Täytevakuuksina on mahdollista käyttää nykyisellään julkisyhteisöluottoja tai muun kuin liikkeeseenlaskijan kanssa samaan konsolidointiryhmään kuuluvan luottolaitoksen

velkasitoumuksia tai takauksia. Tätä joukkoa on syytä laajentaa sisältämään käteisvarat, millä parannetaan mahdollisuuksia vakuuspoolin likviditeetin hallinnassa. Käteisvarat on lähes riskitön tapa säilyttää varallisuutta eikä niitä ole syytä rajata väliaikaisten tätevuukuuksien ulkopuolelle.

Mahdollisuus sisällyttää samaan vakuuspooliin kiinteistövakuudellisia luottoja ja julkisyhteisöluottoja

Jako julkisyhteisö- ja kiinteistövakuudellisiin joukkovelkakirjalainoihin ehdotetaan poistettavaksi. Nykyisin joukkovelkakirjalainat on eroteltu julkisyhteisö- ja kiinteistövakuudellisiksi. Kahtiajaon poistaminen ja yhteisen vakuuspoolin salliminen antaisi liikkeeseenlaskijalle mahdollisuuden koota paras mahdollinen vakuusmassa käyttäen sekä julkisyhteisöluottoja että kiinteistövakuudellisia luottoja. Julkisyhteisöluotot ovat luonteeltaan vähäriskisiä ja sopisivat hyvin täydentämään kiinteistövakuudellisia luottoja vakuuspoolissa. Vaatimukset tätevuukuuksista (enintään 20 prosenttia koko poolin arvosta) säilytettäisiin edelleen.

Tasetestien markkinaehtoisuus

Katettujen joukkolainojen vakuuksien laatu varmistettaisiin laskennallisilla vaatimuksilla, joiden mukaan vakuuksien kokonaismäärän laskennallisen arvon on ylitettävä lainojen pääoma ja laskennallisen nykyarvon ylitettävä lainojen nykyarvo. Tällöin vakuuksien kokonaismäärän arvoksi lasketaan asunto- luottojen osalta enintään 70 prosenttia ja liikekiinteistöluottojen osalta enintään 60 prosenttia kunkin luoton vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistön käyvästä arvosta. Julkisyhteisöluotot, tätevuudet, käteisvarat ja muut vakuudeksi hyväksyttävät vakuudet lasketaan vakuuksiksi kirjanpitoarvoltaan. Nykyarvolla tarkoitetaan katettujen joukkolainojen ja vastaavasti vakuuksien kokonaismäärään laskettavien luottojen kaikkien tulevien rahavirtojen diskontattua yhteisarvoa kulloinkin vallitsevin markkinakoroin. Suhdelukuja laskettaessa otetaan huomioon myös katettujen joukkolainojen ja niiden vakuutena olevien varojen suojaamiseksi tehdyt

johdannaissopimukset siten, että laskennalliset rahavirrat ovat johdannaissopimusten mukaisia. Nykyarvoa laskettaessa kiinteistövakuudellisten luottojen osalta korkosuoritukset niihin liittyvine johdannaissopimukseen otetaan huomioon siinä suhteessa kuin kyseiset luotot lasketaan vakuuksiksi.

Yhden kuudesosan rajoituksesta yli 60 prosentin LTV:n luotoille ehdotetaan luovuttavaksi. Sadan prosentin ehdoton LTV-raja ehdotetaan säilytettäväksi. Käyvän arvon määrittämiseen ehdotetaan myös tarkentavia muutoksia.

Ehdotettu tapa laskea vakuusmassaan vain se osa luotosta, joka on luoton vakuuden käyvästä arvosta enintään 70 tai 60 prosenttia, on selkeä keino varmistaa, että vakuusmassan arvo heijastaa kullakin hetkellä vakuutena olevien kiinteistöjen arvonmuutoksia. Lisäksi ehdotuksen mukainen malli välttää nykyisen mallin mukaisen reaktion, jossa kiinteistöjen arvonlaskun mahdollisena seurauksena suuri joukko luottoja ylittää yhtäaikaisesti 60 prosentin LTV:n. Jos tällaiset luotot ylittävät yhden kuudesosan poolin arvosta, liikkeeseenlaskija joutuu siirtämään näitä luottoja pois vakuusmassasta. Ehdotetussa mallissa liikkeeseenlaskija ei joutuisi siirtämään vakuuksia pois poolista, vaan luottojen vakuusarvo laskisi kiinteistövakuuden arvonlaskun seurauksena. Nykyisen lainsäädännön menettely yli 60 prosentin LTV:n luottojen kanssa on liian monimutkainen ja jäykkä. Tiukat vaatimukset vakuusmassan varoille ovat tarpeen katetun joukkolainan vähäriskisyyden takaamiseksi, mutta nykyinen käytäntö ei ole paras mahdollinen tapa.

Kiinteistövakuudellisten luottojen vakuuksien oikean käyvän arvon määrittäminen on tärkeä katettuihin joukkolainoihin liittyvien riskien arvioimiseksi. Liikekiinteistöjen arvonmäärittämisessä käytettäisiin kiinteistörahastolainsäädännön (HE 175/2008) mukaista mallia, jossa arvio on teetettävä ulkopuolisella ja riippumattomalla Keskuskauppakamarin hyväksymällä kiinteistönarvioitsijalla. Kiinteistöjen osalta käypä arvo olisi arvioitava ja vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistöjen arvoa säännöllisesti seurattava ja tarkistettava noudattaen Finanssivalvonnan luottolaitoksen vakavaraisuuden hallinnasta antamia määryksiä.

Katettujen joukkolainojen vakuuksia koskevat luottolaitosdirektiivin 2006/48/EY vaatimukset on pantu täytäntöön Finanssivalvonnan standardissa 4.3c, Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus standardimenetelmää käytettäessä. Standardin kohdassa 7.12 luetellaan katetun joukkolainan vakuudeksi hyväksytyt omaisuuserät. Saamiset luottolaitoksilta hyväksytään vakuudeksi enintään kokonaismäärään, joka ei ylitä 15 prosenttia luottolaitoksen liikkeessä olevien katettujen joukkolainojen nimellismäärästä.

Joukkolainojen vakuuksille asetettujen vaatimusten täyttymisen varmistamiseksi ehdotetaan, että väliluoton osalta joukkolainarekisteriin katettujen joukkolainojen vakuudeksi on merkittävä väliluoton velallisen kiinteistövakuudellisia luottoja tai julkisyhteisöluottoja siten, että vakuudeksi merkittyjen luottojen vakuuksiin laskettava arvo jatkuvasti ylittää väliluoton pääoman määrän. Lisäksi ehdotetaan, ettei 16 §:n mukaista vakuuksien kokonaismäärän arvoa koskevaa vaatimusta sovellettaessa lasketa väliluottoja vakuusmassaan. Vastaavasti sovellettaessa 16 §:n mukaista vakuuksien kokonaismäärän nykyarvoa koskevaa vaatimusta ja 17 §:n mukaisia maksuvalmiutta koskevia vaatimuksia väliluoton velallisen joukkolainarekisteriin merkityt kiinteistövakuudelliset luotot ja julkisyhteisöluotot laskettaisiin vakuuksiksi. Niistä omaisuuseristä, joita ei huomioida vakuuksina, ei laskettaisi vakuudeksi mitään arvoa tai rahavirtaa. Ehdotetun lain 16 §:n mukainen vakuuksien kokonaismäärän arvo perustuisi yksinomaan rekisteriin vakuudeksi merkittyihin kiinteistövakuudellisiin luottoihin, julkisyhteisöluottoihin sekä mahdollisiin tätevakuuksiin riippumatta siitä, ovatko kyseiset kiinteistövakuudelliset luotot tai julkisyhteisöluotot liikkeeseenlaskijan tai väliluoton velallisen omistuksessa. Näin turvattaisiin se, että katettujen joukkolainojen vakuutena on riittävä määrä kiinteistövakuudellisia luottoja tai julkisyhteisöluottoja. Ehdotetulla sääntelyllä varmistettaisiin, että vakuuksien kokonaismäärää arvioitaessa väliluoton velalliseen liittyviä omaisuuseriä ei otettaisi laskelmissa mukaan kahteen kertaan.

Vakuuksien laadun varmistamiseksi ehdotetaan myös, ettei edellä mainittuja suhdelu-

kuja määritettäessä vakuuksiksi lueta sellaisia ehdotetun lain 20 §:n mukaiseen rekisteriin merkittyjä luottoja, jotka on tarkasteluhetkellä kirjattava kulloinkin voimassa olevan Finanssivalvonnan antaman ohjeistuksen mukaisesti järjestämättömiksi luotoiksi.

Kielto ottaa avoimia johdannaisriskipositiota

Kiinnitysluottopankkien tekemien johdannaisoppimusten rajoittamista koskevaa säännöstä, jossa kielletään ottamasta vakuuspoollissa avoimia valuuttakurssi- tai johdannaispositiotoita, ehdotetaan muutettavaksi. Kielto koskisi kiinnitysluottopankkeja, talletuspankkeja ja luottoyhteisöjä.

Nykyisin johdannaisoppimusten tekoa rajoitetaan laissa epäsuorasti (10 a §) toteamalla, että joukkolainarekisteriin kirjataan vain joukkovelkakirjalainasta tai niiden vakuuksista aiheutuvien riskien suojaamiseksi tehdyt johdannaisoppimukset.

Kiinnitysluottopankeille, talletuspankeille ja luottoyhteisöille tulisi olla mahdollisuus räätälöidä liikkeeseenlaskuja asiakkailleen, mutta toiminta ei saa johtaa avoimien valuuttatai johdannaispositioiden syntymiseen. Ehdotettu muutos antaisi liikkeeseenlaskijalle lisämahdollisuuksia, mutta estäisi vääräntyyppisen riskin muodostumisen.

Johdannaisoppimusten vastapuolten asema

Johdannaisoppimusten vastapuolet ehdotetaan rinnastettavaksi katetun joukkolainan haltijoihin (niin sanottu *pari passu* -järjestys) liikkeeseenlaskijan maksukyvyttömyystilanteessa. Johdannaisoppimusten vastapuolet tulee rinnastaa maksukyvyttömyystilanteessa katetun joukkolainan haltijoihin, jos johdannaisoppimus on kirjattu vakuudeksi. Muutos estäisi johdannaisoppimusten teon vaikeutumisen maksukyvyttömyystilanteessa tai sen riskin kasvaessa. Nykyisin johdannaisoppimusten vastapuolilla on maksukyvyttömyystilanteessa oikeus vakuusvaroihin vasta joukkovelkakirjojen haltijoiden jälkeen. Muutoksella ei kuitenkaan ole taannehtivaa vaikutusta eli ennen lain voimaantuloa rekisteriin merkityillä johdannaisoppimuksilla ei ole

etusija-asemaa liikkeeseenlaskijan konkurssissa.

Joukkovelkakirjalainojen haltijoiden etuoikeus insolvenssissa

Katettujen joukkolainojen haltijoiden etuoikeudesta konkurssissa ehdotetaan nimenomaista sääntelyä siten, että liikkeeseenlaskijan selvitystilaa ja konkurssin estämättä katettu joukkolainan olisi maksettava ennen muita saatavia koko katetun joukkolainan lainaajalta sopimusehtojensa mukaisesti katetun joukkolainan vakuuksien kokonaismäärään sisältyvistä varoista ennen liikkeeseenlaskijan muita saatavia. Asuntoluottojen osalta etuoikeus maksuihin rajoittuisi luoton pääomasuoritusten osalta enimmäismäärään, joka vastaa 70 prosenttia, ja liikekiinteistöluottojen osalta enimmäismäärään, joka vastaa 60 prosenttia luoton vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistön käyvästä arvosta (luototusarvo). Korkosuoritusten ja joukkolainarekisteriin 21 §:n mukaisesti merkittyjen johdannaissopimusten mukaisten suoritusten osalta etuoikeus rajoittuisi, jos luoton pääoma ylittää luototusarvon, osuuteen, joka vastaa luototusarvon suhteellista osuutta luoton pääomasta. Ylimenevä osuus kuuluisi asianomaisen velallisen velkojille lähtökohteisesti yhtäläisin oikeuksin sovellettavan lainsäädännön mukaan.

Ehdotuksella pyritään varmistamaan liikkeeseenlaskijan vakuudettomien velkojien asema ottaen huomioon, että kiinteistövakuudelliset luotot ehdotuksen mukaan voitaisiin merkitä katettujen joukkolainojen vakuudeksi kokonaan myös siltä osin kuin ne ylittävät lakisääteiset vakuuksien kokonaismäärää koskevat vaatimustasot ja että myös nykyiseen lakiin sisältyvästä yhden kuudesosan rajoituksesta yli 60 prosenttia:n LTV:n luotoille ehdotetaan luovuttavaksi.

Selvytyksen vuoksi säädettäisiin, että liikkeeseenlaskijan selvitystilaan tai konkurssiin asettamisen jälkeen vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistöjen liikkeeseenlaskijan joukkolainarekisteriin merkittyjä arvoja ei muuteta. Ehdotuksella pyritään selkeyttämään vakuuksiin kohdistuvat oikeudet. Toteutustapa on perusteltu ottaen huomioon, että konkurssin perusfunktioita on velallisen

velkojen maksu menettelyn alkamishetken tilanteen perusteella.

Jos luototusarvo on 60 tai 70 prosenttia tai tätä pienempi, joukkovelkakirjojen haltijoilla on yksinomainen etuoikeus sen vakuutena olevan kiinteistövakuudellisen luoton maksuihin. Jos kiinteistövakuudellisen luoton pääoma ylittää 60 tai 70 prosentin luototusarvon, etuoikeutta kuitenkin sovellettaisiin siten, että luoton juoksevista suorituksista on ensisijaisesti menevä katetun joukkolainan maksuihin osuus, joka vastaa luototusarvon suhteellista osuutta luoton pääomasta. Poikkeuksina tästä olisivat kuitenkin (a) suoritukset luotoista, jotka olisi tarkasteluhetkellä kirjattava kulloinkin voimassa olevan Finanssivalvonnan antaman ohjeistuksen mukaisesti järjestämättömiksi luotoiksi, (b) vastikkeet luovutetuista luotoista, sekä (c) panttirealiisaatiosta kertyvät varat. Edellä mainitut varat olisi ensisijaisesti merkittävä joukkolainarekisteriin katetun joukkolainan vakuudeksi maksuetuoikeuden mukaiseen enimmäismäärään asti ja vasta tätä ylittäviltä osin maksettava liikkeeseenlaskijalle tai tämän konkurssipesälle.

Katetun joukkolainan velkojilla, maksukyvyn turvaavien luottojen antajilla ja joukkolainarekisteriin merkittyjen johdannaissopimusten vastapuolilla on keskenään yhtäläinen etuoikeus saada maksu rekisteriin vakuudellisen joukkovelkakirjalainan vakuudeksi merkitystä luotosta.

Pesänhoitajan oikeudet liikkeeseenlaskijan maksukyvyttömyystilanteessa

Pesänhoitajan oikeuksia liikkeeseenlaskijan maksukyvyttömyystilanteessa ehdotetaan laajennettavaksi siten, että pesänhoitajalla olisi oikeus tehdä likviditeettiä turvaavia sopimusjärjestelyitä asiamiehen luvalla tai pyynnöstä.

Liikkeeseenlaskijan maksukyvyttömyystilanteessa on katettujen joukkolainojen haltijoiden edun mukaista, että vakuuksien kokonaismäärä riittää vastaamaan katetun joukkolainan ehtoihin kirjattuja maksusitoumuksia. Näin ollen konkurssin eräännyttävä vaikutus ei automaattisesti saa toteutua. Konkurssitilanteessa asiamiehellä tulee olla oikeus harvita tapauskohtaisesti liikkeeseen laskettujen

katettujen joukkolainojen eräännyttämistä katettujen joukkolainojen haltijoiden edun sitä vaatiessa etenkin silloin, kun vakuuksien kokonaismäärä ei enää täytä sille laissa asetettuja vaatimuksia. Vakuuksien otto- ja antolainauksen maksuvirtojen välillä on useimmiten eroja. Näitä maksuvirtojen ajallisia eroja voi olla vaikea tasoittaa maksukyvyttömyys-tilanteessa, jollei pesänhoitajalla ole mahdollisuutta tehdä likviditeettiä turvaavia sopimusjärjestelyitä. Luottoluokittajat ovat kiinnittäneet enenevässä määrin huomiota näihin jälleenrahoitusmahdollisuuksiin arvioidessaan liikkeeseenlaskujen luottoluokitusta.

Luottoluokituslaitokset

Finanssikriisin yhteydessä huomiota kiinnitettiin luottoluokituslaitosten toimintaan, jota koskevaa sääntelyä tarkennettiin. Euroopan parlamentin ja neuvoston luottoluokitusasetuksen tavoitteena on varmistaa, että luottoluokituslaitokset pyrkivät välttämään toiminnassaan eturistiriitoja ja ottavat käyttöönsä menetelmät, joilla eturistiriidat ovat asianmukaisesti hallittavissa. Asetuksella pyritään myös parantamaan luottoluokituslaitosten käyttämiä menetelmiä ja luokitusten laatua sekä lisäämään avoimuutta asettamalla luottoluokituslaitoksille tiedonantovelvollisuuksia. Asetuksella luodaan myös erityinen rekisteröinti- ja valvontakehys, jotta taattaisiin, että kaikkiin unionissa toimiviin luottoluokituslaitoksiin sovelletaan samoja sääntöjä ja että sääntöjen noudattamista myös valvotaan yhtenäisesti.

Vaikka sellaisenaan suoraan sovellettava asetus ei edellytä muutoksia Suomen lainsäädäntöön, olisi kansallisessa lainsäädännössä kuitenkin nimettävä ainakin asetuksen soveltamista varten toimivaltainen viranomaisen artiklan 19 mukaisesti. Asetuksen 22 artiklan mukaan kansallinen valvontaviranomainen on nimettävä 7 päivään kesäkuuta 2010 mennessä. Tästä seuraa, että lisäksi on tarpeen säätää tarkemmin asetuksen säännösten rikkomiseen sovellettavista seuraamuksista ja muista toimenpiteistä asetuksen 36 artiklan mukaisesti. Nämä luottoluokitusasetuksen kansallisen soveltamisen kannalta tehtävät sääntelytoimet toteutettaisiin siten, että lakiin Finanssivalvonnasta lisättäisiin

siin uusi kohta 5 §:ään, jonka mukaan luottoluokituslaitokset kuuluisivat lain tarkoittamiin muihin finanssimarkkinoilla toimiviin. Lisäksi ehdotetaan lakiin uutta 50 a §:ää, jonka mukaan Finanssivalvonta toimisi luottoluokituslaitosten toimivaltaisena viranomaisena.

6 Esityksen vaikutukset

Esityksen vaikutusten arvioidaan olevan pääasiassa taloudellisia. Suomalaisen vakuudellisen joukkovelan lisääntynyt liikkeeseenlasku syventäisi arvopaperimarkkinoita ja tehostaisi niiden toimintaa. Suomen joukkovelkakirjamarkkinat ovat tällä hetkellä huomattavasti kehittymättömämmät kuin useimmissa Euroopan maissa. Tehokkaampien markkinoiden syntymisestä hyötyisi koko kansantalous ja erityisesti vähäriskisiä arvopapereita omistukseensa haluavat, lähinnä institutionaaliset sijoittajat.

Vaikka esityksen välittömiä taloudellisia vaikutuksia on määrällisesti vaikea mitata, esityksen vaikutukset olisivat positiiviset. Edullisen rahoituskanavan avautuminen suoraan talletuspankeille voisi vähentää niiden rahoituskustannuksia ja saattaisi aiheuttaa paineita alentaa niiden lainoistaan perimiä kustannuksia. Hyödyn jako pankin ja sen asiakkaiden välillä riippuu monesta tekijästä, mukaan lukien pankin kulturakenne, asiakkaiden neuvotteluvoima ja pankin vakuudellisen joukkovelan osuus vieraasta pääomasta. Parhaiten asiakas hyötyy pankkien välisestä kilpailusta.

Talletuspankin konkurssissa tallettajien ja muiden velkojien asema saattaisi heiketä, koska katettujen joukkolainojen haltijat ovat muita velkojia paremmassa asemassa saamiinsa liittyvien vakuuksien vuoksi, kuitenkin vain maksuetuoikeuden rajoissa. Luottoluokittajat ottavat tämän huomioon omassa arvioissaan siten, että liiallinen katettujen joukkolainojen liikkeeseenlasku alentaa pankin luottoluokitusta, mikä puolestaan nostaa pankin varainhankinnan kustannuksia.

Katetun joukkolainan liikkeeseenlasku antaisi pankeille mahdollisuuden ottaa vakuusmassaan mukaan myös julkisyhteisöluottoja ja siten todennäköisesti rahoittaa nykyistä

enemmän suomalaista kuntasektoria. Tämän mahdollisuuden vaikutusta Kuntarahoituksen ja muiden pankkien väliseen kilpailuun on vaikea ennakoida, koska vallitsevilla olosuhteilla rahoitusmarkkinoilla on merkittävä vaikutus varainhankinnan kokonaiskustannuksiin kaikkien toimijoiden osalta. Kuntarahoituksen asemaa ei voi suoraan verrata muihin luottolaitoksiin, koska Kuntarahoituksen omistavat pääosin suomalaiset kunnat, kuntayhtymät ja kuntien määräysvallassa olevat yhteisöt sekä Suomen valtio, ja Kuntarahoitus muodostaa yhdessä Kuntien takauskeskuksen kanssa kuntien yhteisen varainhankintakanavan.

Katettujen joukkolainojen kasvava suosio esityksen tavoitteiden mukaisesti lisäisi josain määrin Finanssivalvonnan valvontatehtäviä. Muita vaikutuksia viranomaisten toimintaan ei ole nähtävissä. Esityksellä ei ole ympäristövaikutuksia tai mainittavia yhteiskunnallisia vaikutuksia.

7 Asian valmistelu

Esityksen valmistelu aloitettiin valtiovarainministeriössä. Valmistelun edetessä työtä on jatkettu epävirallisessa työryhmässä, jossa ovat olleet mukana edustajat Finanssivalvonasta, Finanssialan Keskusliitto ry:stä sekä pankkien ja luottoyhteisöjen edustajia.

Hallituksen esityksestä pyydettiin lausuntoa 23 viranomaiselta ja yhteisöltä ja sen antoi 13 tahoa. Lausunnoista on laadittu valtiovarainministeriössä tiivistelmä. Lausunnoissa pidettiin tärkeänä kiinnitysluottopankkitoiminnan sääntelyn uudistamista tärkeänä. Asetettuja tavoitteita pidettiin hyvinä erityisesti suomalaispankkien kilpailuasetelman säilyttämiseksi. Lausuntopalautteen mukaan ehdotus parantaa pienempien pankkien varainhankintamahdollisuuksia, täsmentää käsitteitä, poistaa käytännössä esiintyneitä epäkohtia ja uudistaa myös selvitystilasääntelyä. Finanssivalvonta, Finanssialan keskusliitto, Hypoteekkiyhdistys ja Nordea Pankki kiirehtivät uudistuksen toteuttamista erityisesti finanssikriisin jälkeisessä rahoitusmarkkinatilanteessa.

Lausunnonantajat pitävät yleisesti hallituksen esitystä hyvänä, esitystä kannatetaan ja katsovat esityksen saavuttavan sille asetetut tavoitteet. Esityksen pääsisältöä on kannatettu yksimielisesti. Eroavaisuudet näkökannoissa koskevat lähinnä lain soveltamisalan laajentamista talletuspankkeihin ja luottoyhteisöihin. Vain oikeusministeriö näki esityksessä tarvetta laajempaan tarkasteluun ja ehdotusten perustelujen lisäämiseksi. Nämä huomiot otettiin jatkovalmistelun pohjaksi, erityisesti väliluottoa ja selvitystilaa koskevia säännösehdotuksia ja perusteluja täydennettiin ja täsmennettiin.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotusten perustelut

1.1 Laki kiinnitysluottopankkitoiminnasta

1 luku Yleiset säännökset

1 §. *Soveltamisala.* Pykälästä ilmenee, että laissa kiinnitysluottopankkitoiminnasta säädetään oikeudesta harjoittaa kiinnitysluottopankkitoimintaa, tällaiselle toiminnalle asetettavista vaatimuksista ja niiden noudattamisen valvonnasta. Lakia sovellettaisiin sekä kiinnitysluottopankkeihin että kiinnitysluottopankkitoimintaan luvan saaneisiin talletuspankkeihin ja luottoyhteisöihin.

2 §. *Määritelmät.* Pykälä sisältää laissa käytettyjen käsitteiden määritelmät.

Pykälän 1 kohdassa määritellään, mitä tarkoitetaan *kiinnitysluottopankkitoiminnalla*. Kiinnitysluottopankkitoiminta on liiketoimintaa, jossa lasketaan liikkeeseen laissa säädettyjä vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja eli katettuja joukkolainoja. Kiinnitysluottopankkien lisäksi tällaista toimintaa voisi harjoittaa myös siihen luvan saanut talletuspankki ja luottoyhteisö. Kiinnitysluottopankkitoimintana ei kuitenkaan pidettäisi sellaista liiketoimintaa, jossa lasketaan liikkeeseen ainoastaan sellaisia joukkovelkakirjalainoja, joilla ei ole muuta vakuutta kuin julkisyhteisön antama takaus. Määritelmästä seuraisi siten, että esimerkiksi sellaiset julkista tehtävää hoitavat erityisluottolaitokset, jotka ovat erikoistuneet valtion tai kuntien takaaman rahoituksen myöntämiseen, voisivat laskea liikkeeseen valtion tai kuntien takaamia joukkovelkakirjalainoja ilman, että tällaisiin luottolaitoksiin olisi sovellettava tämän lain säännöksiä.

Pykälän 2 kohdassa määritellään *kiinteistövuokudellinen luotto*. Kiinteistövuokudellisella luotolla tarkoitettaisiin joko a kohdassa määriteltäviä asuntoluottoa tai b kohdan mukaista liikekiinteistöluottoa.

Asuntoluotolla tarkoitettaisiin luottoa, jonka vakuutena on asuinkiinteistö, asunto-osakeyhtiön osakkeet tai niihin rinnastettavat

osakkeet, osuudet tai asumisoikeus. Muista maista poiketen Suomen asuntomarkkinoilla asuntoluottojen vakuutena käytetään yleisimmin asunto-osakeyhtiön osakkeita, jotka vakuutena rinnastetaan kiinnitysvakuuteen. Asuinkiinteistöllä tarkoitettaisiin pääasiassa asumiskäyttöön tarkoitettua kiinteistöä. Kiinteistöön rinnastettaisiin kiinnityskelpoinen vuokraoikeus. Säännös vastaisi pääosin voimassa olevan lain 2 §:n 1 a kohdan säännöstä.

Liikekiinteistöluotolla tarkoitettaisiin sellaista luottoa, jonka vakuutena on liike- tai toimistokäyttöön tarkoitettu kiinteistö tai siihen rinnastettava kiinnityskelpoinen vuokraoikeus taikka asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osake, joka oikeuttaa hallitsemaan liike- tai toimistokäyttöön tarkoitettua toimitilaa tai kiinteistön osaa. Näihin rinnastettaisiin muussa Euroopan talousalueeseen kuuluvasa valtiossa sijaitseva vastaava vakuus. Säännös vastaisi vakavaraisuuslaskennassa hyväksyttäväksi vakuudeksi katsottua liikekiinteistöä. Voimassa olevan lain 2 §:n 1 kohdan määritelmä vastaa osittain ehdotettua säännöstä. Kiinteistövuokudellisista luotoista on katsottu tarpeelliseksi erikseen määritellä liikekiinteistöluotto, koska niiden osalta ehdotetaan nykyisen sääntelyn mukaista alemmaa luototusarvoa kuin asuntoluotoille.

Pykälän 3 kohdassa määritellään *julkisyhteisöluotto*. Ehdotettu säännös vastaa voimassa olevan lain 2 §:n 2 kohdan määritelmää. Tällaisilta luotoilta ei vaadita vakuutta, koska julkisyhteisöluotot katsotaan turvallisiksi sijoituskohteiksi.

Pykälän 4 kohdassa on määritelty laissa tarkoitettu *väliluotto*. Väliluotolla tarkoitetaan luottoa, jonka kiinnitysluottopankki myöntäisi talletuspankille tai luottoyhteisölle laissa ehdotetuin edellytyksin. Väliluotosta ja sen myöntämisen ehdoista säädettäisiin tarkemmin ehdotetun lain 8 §:ssä.

Pykälän 5 kohdassa määriteltäisiin *katettu joukkolaina*. Katetulla joukkolainalla tarkoitettaisiin sellaista joukkovelkakirjalainaa, jonka vakuutena on joukkolainarekisteriin merkitty kiinteistövuokudellinen luotto, jul-

kisyhteisöluotto tai väliluoton vakuudet. Laissa edellytettäisiin, että sekä katettu joukkolainarekisteriin. Pääosin vastaava säännös on voimassa olevan lain 2 §:n 2 ja 3 kohdassa.

Kiinnitysluottopankin määritelmä on pykälän 6 kohdassa. Kiinnitysluottopankilla tarkoitetaan luottolaitosta, joka harjoittaa pelkästään kiinnitysluottopankkitoimintaa, kuten ehdotetun lain 7 §:ssä tarkemmin säännellään. Määritelmä vastaa pääosin voimassa olevan lain 1 §:n säännöstä. Lisäyksenä ehdotetaan, että kiinnitysluottopankki voisi myöntää myös väliluottoja kiinteistövuokrellisten ja julkisyhteisöluottojen lisäksi.

Talletuspankin määritelmä on pykälän 7 kohdassa. Talletuspankilla tarkoitetaan luottolaitostoiminnasta annetun lain (121/2007) 9 §:ssä määriteltyä luottolaitosta.

Luottoyhteisön määritelmä pykälän 8 kohdassa vastaisi luottolaitostoiminnasta annetun lain 11 §:n mukaista määritelmää.

Liikkeeseenlaskijalla tarkoitettaisiin ehdotetussa laissa pykälän 9 kohdan mukaan kiinnitysluottopankkia sekä sellaista talletuspankia ja luottoyhteisöä, jolla olisi oikeus laskea liikkeeseen katettuja joukkolainoja ehdotetun lain mukaisesti eli harjoittaa kiinnitysluottopankkitoimintaa.

3 §. *Muu sovellettava lainsäädäntö.* Pykälässä säädettäisiin muun lainsäädännön kuin ehdotettavan lain soveltamisesta kiinnitysluottopankkiin. Kiinnitysluottopankkiin sovellettaisiin tämän lain ohella osakeyhtiölakia (624/2006), liikepankeista ja muista osakeyhtiömuotoisista luottolaitoksista annettua lakia (1501/2001) ja luottolaitoslakia, jollei ehdotetusta laista muuta johdu. Säännös vastaisi voimassa olevan lain 3 §:ää.

4 §. *Valvonta.* Finanssivalvonta valvoisi ehdotetun lain ja sen nojalla annettujen viranomaismääräysten noudattamista. Säännös vastaisi voimassa olevan lain 4 §:ää.

2 luku **Kiinnitysluottopankki**

5 §. *Kiinnitysluottopankin toimilupa.* Finanssivalvonta voisi myöntää kiinnitysluottopankin toimiluvan luottolaitoslain 8 §:ssä tarkoitettulle luottolaitokselle, joka täyttää tässä laissa säädetyt edellytykset. Kiinnitys-

luottopankin toimilupaehtoihin ei ehdoteta muutoksia.

6 §. *Toiminimi.* Säännös vastaisi voimassa olevan lain 6 §:ää, jonka mukaan vain kiinnitysluottopankilla on oikeus käyttää toiminimessään ja toiminnassaan sanaa kiinnitysluottopankki.

7 §. *Sallittu liiketoiminta.* Ehdotettu säännös vastaisi pääosin voimassa olevan lain 7 §:ää. Pykälän 1 momentin mukaan kiinnitysluottopankille sallittu liiketoiminta olisi rajoitettu vain tiettyihin liiketoiminnan muotoihin. Näihin ehdotetaan lisättäväksi väliluottojen myöntäminen. Väliluoton kautta kiinnitysluottopankki voisi ottaa mukaan talletuspankkeja ja luottoyhteisöjä katetun joukkolainan liikkeeseenlaskuun. Muutoin ehdotettu momentti vastaisi voimassa olevaa sääntelyä. Kiinnitysluottopankille olisi edelleen sallittua harjoittaa kiinnitysluottopankkitoimintaa läheisesti liittyvää toimintaa. Kiinnitysluottopankki voisi esimerkiksi varmistaa varainhankintaansa myös laskemalla liikkeeseen vakuudettomia velkainstrumentteja

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säännöksiä kiinnitysluottopankin varojen sijoittamisesta. Säännöksen tarkoituksena on rajoittaa kiinnitysluottopankin riskinottoa sijoitustoiminnassaan.

Pykälän 3 momentin mukaan kiinnitysluottopankilla olisi kuitenkin mahdollisuus ottaa vastaan maksamatta jääneiden saamisten vakuuksia, jotka saattavat sisältää muita kuin pykälässä sallittuja arvopapereita.

8 §. *Väliluotto.* Pykälässä ehdotetaan, että kiinnitysluottopankki voisi siinä esitetyin edellytyksin myöntää talletuspankeille tai luottoyhteisöille osallisuuden katetun joukkolainan liikkeeseenlaskuun siten, että kiinnitysluottopankki vastaisi liikkeeseenlaskusta kaikkien liikkeeseenlaskuun osallistuvien pankkien puolesta. Väliluoton kautta katetun joukkolainan liikkeeseenlaskuun osallistunut talletuspankki tai luottoyhteisö pääsisi näin osalliseksi mahdollisesti edullisempaan varainhankintaan kuin toimimalla yksin liikkeeseenlaskijana. Liikkeeseenlaskun yhteydessä talletuspankille tai luottoyhteisölle välittyisi katetulla joukkolainalla hankittuja varoja kiinnitysluottopankin myöntämän väliluoton perusteella. Väliluotosta sovittaisiin

osapuolten kesken noudattaen ehdotetun lain säännöksiä.

Pykälän 1 kohdan mukaan kiinnitysluotto-pankin joukkolainarekisteriin merkittäisiin sekä väliluotto että väliluoton täyden nimellisarvon arvosta väliluottoa saaneen velallisen vakuuksia eli kiinteistövakuudellisia tai julkisyhteisöluottoja laissa ehdotettujen vakuusvaatimusten mukaisesti. Väliluotto merkittäisiin joukkolainarekisteriin siksi, että yhteys sen kautta katetun joukkolainan vakuudeksi annettaviin väliluoton vakuuksiin säilyisi. Vakuudeksi joukkolainarekisteriin merkittäisiin vain väliluoton vakuudet. Näin varmistettaisiin, että väliluotot tulevat vain kertaalleen huomioon otetuksi vakuuksien yhteismäärää laskettaessa.

Pykälän 2 kohdassa säädettäisiin väliluoton vakuuksien käyttämisestä. Kiinnitysluotto-pankilla tai sen konkurssipesällä olisi oikeus saada vakuutena olevasta luotosta maksu luovuttamalla luotto tai perimällä se lainaehdotuksensa mukaisesti. Tämä olisi mahdollista kuitenkin vasta, kun katettu joukkolain, jonka vakuuksista on kyse, on erääntynyt. Kiinnitysluotto-pankin asettaminen selvitystilaan tai konkurssiin antaisi vastaavasti tämän oikeuden kiinnitysluotto-pankin konkurssipesälle.

Pykälän 3 kohdan mukaan väliluoton velallisen vakuudeksi antamat kiinteistövakuudelliset luotot tai julkisyhteisövuodet muodostaisivat vierasvelkavakuuksia, joihin sovelletaan laissa takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta (361/1999) olevia säännöksiä pykälissä 28—30 koskien takausta ja pykälässä 40 koskien vierasvelkapanttausta. Näin varmistettaisiin väliluoton velallisen takautumis-oikeus ja sen osalta yhtäläinen oikeus saada maksu katettujen joukkolainojen vakuuksista siltä varalta, että katettujen joukkolainojen maksua varten perittäisiin väliluoton velalliselta ja tämän vakuudeksi merkityistä taseeristä suorituksia yli väliluoton määrän. Väliluoton velallisen, eli väliluottoa saaneen talletuspankin tai luottoyhteisön, riski katetun joukkolainan maksusta rajoittuisi näin väliluoton määrään. Oletuksena on, että vakuusmassa riittäisi kattamaan liikkeeseenlaskijana toimineen kiinnitysluotto-pankin vastuut.

Liikkeeseenlaskun maksuehtojen yhdenmukaisuuden varmistamiseksi pykälän

4 kohdassa säädettäisiin siitä, mihin tarkoitukseen väliluottoon perustuvia suorituksia saataisiin käyttää. Väliluottoa myöntänyt kiinnitysluotto-pankki saisi käyttää väliluottoon perustuvia suorituksia ainoastaan kate-tuista joukkolainoista aiheutuvien veloitteiden maksuun tai kuittaukseen, jolloin väliluoton velallisen eli talletuspankin tai luottoyhteisön saaman väliluoton kautta katetun joukkolainan vakuudeksi merkityn kiinteistövakuudellisen tai julkisyhteisöluoton perinnästä tai luovutuksesta seuraa takautumis-saatava. Väliluoton käyttö olisi ehdotetulla tavalla rajoitettu siihen saakka, kunnes kaikki katetut joukkolainat on täysin maksettu.

Pykälän 5 kohdan mukaan väliluoton vakuudeksi joukkolainarekisteriin merkittävät kiinnitysvakuudellisia luottoja tai julkisyhteisöluottoja voisi poistaa rekisteristä ja vapauttaa väliluoton velalliselle ainoastaan samassa suhteessa kuin väliluoton pääomaa on lyhen-netty.

9 §. *Sulautuminen, jakautuminen ja liiketoiminnan luovutus.* Ehdotettu säännös vastaisi pääosin voimassa olevan lain 6 a §:ää. Koska kiinnitysluotto-pankkitoiminta sallittaisiin myös talletuspankeille ja luottoyhteisöille, kiinnitysluotto-pankki voisi sulautua toiseen kiinnitysluotto-pankkiin, mutta myös talletuspankkiin tai luottoyhteisöön. Jakautumisessa ja liiketoiminnan luovutuksessa kiinnitysluotto-pankki voisi siirtää katettuja joukkolainoja toiselle kiinnitysluotto-pankille, talletuspankille tai luottoyhteisölle.

3 luku **Kiinnitysluotto-pankkitoiminta**

10 §. *Kiinnitysluotto-pankkitoiminnan luvanvaraisuus.* Pykälän 1 momentin mukaan 2 §:n 1 kohdassa tarkoitettua kiinnitysluotto-pankkitoimintaa saisivat kiinnitysluotto-pankin lisäksi harjoittaa ainoastaan sellaiset talletuspankit ja luottoyhteisöt, jotka ovat saaneet tämän pykälän mukaisen luvan kiinnitysluotto-pankkitoimintaan. Ehdotetusta 2 §:n 1 kohdasta seuraa, että lupaa ei tarvittaisi sellaiseen toimintaan, jossa lasketaan ainoastaan sellaisia vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja, joilla on julkisyhteisön antama takaus. Luvan kiinnitysluotto-pankkitoiminnan harjoittamiseen talletuspankille tai luottoyhteisölle.

sölle myöntäisi momentin mukaan Finanssi-
valvonta.

Momentissa kielletäisiin lisäksi muita kuin kiinnitysluottopankkeja ja momentissa tarkoitettuja talletuspankkeja ja luottoyhteisöjä käyttämästä liikkeeseen laskemistaan joukkovelkakirjalainoista nimitystä katettu joukkolain tai siihen sekoitettavissa olevaa nimitystä.

Pykälän 2 momentin mukaan hakijan olisi liitettävä lupahakemukseen yhtiöjärjestyksensä tai toimintaa koskevien sääntöjensä lisäksi pykälässä luetteloidut selvitykset.

Kohdan 1 mukaan lupahakemukseen olisi liitettävä selvitys siitä, että kiinnitysluottopankkitoimintaa harjoitettaisiin ehdotetun lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaisesti.

Pykälän 2 kohdan mukaan hakemukseen olisi liitettävä liiketoimintasuunnitelmat koskien kiinnitysluottopankkitoimintaa ja katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua.

Kohdan 3 mukaan hakijan olisi annettava selvitys toiminnastaan ja taloudellisesta asemastaan. Selvityksestä olisi käytävä ilmi, että toiminta on vakaata ja taloudellinen asema ja toimintakyky riittäviä turvaamaan katettujen joukkolainojen takaisinmaksun sijoittajille.

Pykälän 4 kohdassa edellytetään selvitystä siitä, että hakijalla on kiinnitysluottopankkitoiminnalta edellytettävä ammattitaito ja asiantuntemus.

Pykälän 5 kohdassa edellytetään hakijalta selvitystä riskienhallinta- ja valvontamenetelmistään, joiden pitäisi olla suunnitellun kiinnitysluottopankkitoiminnan edellyttämällä tasolla.

Vakuuksien arvostamista koskevat periaatteet ja menettelytavat olisi selvitettävä *kohdan 6* mukaisesti.

Ehdotetussa 4 luvussa on useita säännöksiä vakuuksista, joiden hallinta on keskeinen osa kiinnitysluottopankkitoimintaa. Tämän vuoksi vakuuksien arvostamisesta olisi annettava tarpeellinen selvitys jo lupaa haettaessa.

Pykälän viimeisen 7 kohdan mukaan olisi selvitettävä, että hakijan joukkolainarekisteri täyttää ehdotetun lain 5 luvussa esitetyt vaatimukset.

Pykälän 3 momentin mukaan Finanssi-
valvonta voisi antaa tarkempia määräyksiä lupamenettelystä.

11 §. *Kiinnitysluottopankkitoiminnan valvonta.* Pykälässä ehdotetaan säänneltäväksi kiinnitysluottopankkitoiminnan valvonnasta. Yleisperiaatteena olisi, että valvonta kohdistuisi kaikkien tässä laissa säädettyjen vaatimusten noudattamisen valvontaan.. Tämän yleisvalvonnan lisäksi valvonta kohdistuisi erityisesti lupaehtojen valvontaan.

Pykälän 1 momentin mukaan Finanssi-
valvonnalla olisi oikeus antaa määräyksiä kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevasta riskienhallinnasta ja sisäisestä valvonnasta. Tämä on tarpeen siksi, että lupaa mahdollisesti hakevat talletuspankit ja luottoyhteisöt poikkeavat toisistaan liiketoiminnan laadun ja laajuuden sekä riskienhallinnan tason osalta. Kiinnitysluottopankkitoiminnan yhtenäisyyden varmistamiseksi myös tätä toimintaa koskevaa riskienhallintaa tulisi voida ohjeistaa. Tehokas valvonta edellyttää riittävien tietojen saamista valvontaa varten. Finanssi-
valvonnan tietojensaantioikeudesta on säännökset Finanssi-
valvonnasta annetun lain 18 §:ssä.

Jollei kiinnitysluottopankkitoimintaan luvan saanut talletuspankki tai luottoyhteisö noudattaisi toiminnassaan ehdotetun lain mukaisia säännöksiä tai Finanssi-
valvonnan myöntämän luvan ehtoja, pykälän 2 momentissa säädetäisiin Finanssi-
valvonnan oikeudesta asettaa määräaika, jonka kuluessa valvottavan olisi täytettävä Finanssi-
valvonnan asettamat vaatimukset. Jos valvottava ei määräajassa täyttäisi Finanssi-
valvonnan asettamia vaatimuksia, voisi Finanssi-
valvonta peruuttaa talletuspankin tai luottoyhteisön luvan kiinnitysluottopankkitoiminnan harjoittamiseen. Luvan peruutus ei vaikuttaisi talletuspankin tai luottoyhteisön mahdolliseen muuhun toimintaan. Finanssi-
valvonnasta annetun lain 26 ja 27 §:ssä on tarkemmin säädetty toimilupavalvottavan toimiluvan peruuttamisesta ja toimiluvan rajoittamisesta.

4 luku **Vakuudet**

12 §. Katetun joukkolainan vakuuksien kokonaismäärä. Pykälän 1 momentin mukaan katetun joukkolainan vakuutena olisivat kaikki joukkolainarekisteriin katettujen joukkolainojen vakuudeksi merkityt kiinteistöva-

kuudelliset luotot, julkisyhteisöluotot ja täytevakuudet ellei niitä ole merkitty rekisteriin yksilöidyn joukkovelkakirjalainan vakuudeksi. Säännös vastaisi asiasisällöltään voimassa olevan lain 9 §:n 3 momenttia.

Pykälän 2 momentissa kiellettäisiin katetun joukkolainan liikkeeseenlaskijaa panttaamasta ilman Finanssivalvonnan lupaa katetun joukkolainan vakuuksia. Kielto koskisi myös väliluoton velallista eli talletuspankkia ja luottoyhteisöä, jolle kiinnitysluottopankki on myöntänyt väliluottoa. Lisäksi katetun joukkolainan vakuudeksi annetuista luotoista olisi tehtävä merkintä sekä tietojärjestelmään että luottoasiakirjaan. Säännös vastaisi pääosin voimassa olevan lain 9 §:n 4 momenttia.

Pykälän 3 momentissa ehdotetaan lisäksi säädettäväksi, että joukkolainarekisteriin merkitty vakuus ei peräytyisi takaisinsaannista konkurssipesään annetun lain (958/1991) 14 §:n perusteella. Ehdotettu lisäys perustuu siihen, että myös talletuspankki ja luottoyhteisö voisi laskea liikkeeseen katettuja joukkolainoja, jonka vuoksi on tarpeen säätää poikkeuksesta takaisinsaantisäännöksiin. Vakuuksien luovuttamisesta konkurssipesään säädettäisiin 27 §:ssä.

Katetun joukkolainan vakuudeksi joukkolainarekisteriin merkittyyn vakuuskantaan kohdistuisi ehdotetun lain 25 §:n mukaan käteispanntuoikeuden kaltainen maksuetuoikeus liikkeeseenlaskijan selvitystilassa ja konkurssissa. Katettuja joukkolainoja ja niiden vakuuksia koskevien vaatimusten täyttämiseksi vakuudet olisivat jatkuvan tarkastuksen kohteena. Muutoksia vakuuksiin voisi olla tarpeen toteuttaa lain määräysten tai joukkolainojen ehtojen täyttämiseksi. Takaisinsaannissa konkurssipesään annettua lakia koskevan hallituksen esityksen (HE 102/1990 vp.) 14 §:ää koskevilla perusteluilla todetaan, ettei pykälän säännös koske suoraan lakiin perustuvia pantti- ja pidätysoikeuksia. Katettujen joukkolainojen lainaehtojen täyttämiseksi annetuista vakuuksista on sinänsä lain tarkoittamalla tavalla sovittu velan syntyessä. Vakuuskantaan sisältyvän mahdollisen ylivakuuden kannalta on huomioitava, että ehdotetun lain 25 §:n 2 momentin mukaan katettujen joukkolainojen vakuusmassaan sisältyvän kiinteistövakuudellisen luoton osalta maksuetuoikeus rajoittuu tiettyyn osuuteen

luoton vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistön joukkolainarekisteriin merkitystä arvosta liikkeeseenlaskijan selvitystilaan tai konkurssiin asettamishetkellä. Ehdotetun lain 27 §:n 1 momentin mukaan pesänhoitajan on luovutettava luoton maksusuorituksista maksuetuoikeuden ylittävä osuus konkurssipesään. Maksuetuoikeus rajoittuisi katettujen joukkolainojen määrään ja 27 §:n 1 momentin mukaan vakuus voidaan luovuttaa konkurssipesään, jollei se ole tarpeen katettujen joukkolainojen velvoitteiden täyttämiseksi. Siltä osin kuin katettujen joukkolainojen vakuuksia ei käytettäisi katettujen joukkolainojen maksuun, ne olisi luovutettava konkurssipesään.

Rahoitusvakuuslain (11/2004) 11 §:ssä säädetään, ettei takaisinsaantiaikana annettu vakuus, lisävakuus tai korvaava vakuus peräydy säännöksessä mainituissa tapauksissa ja edellytyksin takaisinsaannista konkurssipesään annetun lain 14 §:n perusteella. Rahoitusvakuuslain (133/2003) perusteluissa todetaan, että säännöksen tarkoituksena on poistaa mahdollinen epävarmuus siitä, että vakuus voitaisiin peräyttää vain sillä perusteella, että vakuuden tai lisävakuuden katsottiin turvaavan vanhaa velkaa. Näin olisi syytä menetellä myös kiinnitysluottopankkitoiminnassa.

Edellä esitetyn johdosta voitaisiin todeta, että takaisinsaannista konkurssipesään annetun lain 14 §:n säännöksen poissulkeminen ei vaikuttaisi haitallisesti muiden velkojien asemaan eikä tase-erien kirjaamista joukkolainarekisteriin voitaisi katsoa loukkaavan konkurssivelkojien oikeuksia. Joukkolainarekisteriin merkittyä vakuutta koskeva järjestely olisi voitava panna täytäntöön maksukyvyttömyysmenettelyn estämättä. Näin turvattaisiin katettujen joukkolainojen luotettavuus sijoituskohteena.

13 §. Vakuuden valuutta. Ehdotettu säännös vastaisi voimassa olevan lain 9 a §:n 3 momenttia. Joukkolainarekisteriin merkittävän vakuuden olisi oltava samassa valuutassa kuin katettu joukkolaina. Pykälää sovellettaessa otettaisiin huomioon myös katettujen joukkolainojen ja niiden vakuutena olevien varojen suojaamiseksi tehdyt johdannais- sopimukset.

14 §. *Kiinteistövakuudellista luottoa ja sen vakuutta koskevat vaatimukset.* Pykälän 1 momentissa ehdotetaan rajoitettavaksi katetun joukkolainan vakuutta siten, että luotto ei saisi ylittää vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistön käypää arvoa. Arvioinnissa olisi noudatettava hyvää kiinteistöarviointitapaa. Liikekiinteistöluottojen ja yli kolmen miljoonan euron asuntoluottojen vakuudesta olisi hankittava Keskuskauppakamarin hyväksynnän kiinteistöarvioitsijan lausunto. Liikkeenlaskijan olisi lisäksi julkistettava käyttämänsä kiinteistöarvioitsijat tilinpäätöksessään. Käypä arvo olisi arvioitava Finanssivalvonnan luottolaitoksien vakavaraisuuden ja luottoriskin hallinnasta antamien määräysten mukaisesti.

Pykälän 2 momentin määräyksen mukaan liikkeenlaskijan olisi säännöllisesti seurattava katetun joukkolainan vakuutena olevan lainan vakuuksien arvoa. Vakuuksien arvo olisi tarkistettava Finanssivalvonnan luottolaitoksien vakavaraisuuden hallinnasta antamien määräysten mukaisesti.

Pykälän 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi Finanssivalvonnan asettamasta määräajasta, jonka kuluessa liikkeenlaskijan olisi hankittava lisävakuuksia, jos vakuudet eivät täyttäisi ehdotetussa laissa säädettyjä vaatimuksia. Finanssivalvonta voisi peruuttaa liikkeenlaskijan luvan kiinnitysluottopankkitoimintaan, jos vakuuksia koskevia vaatimuksia ei täytettäisi asetetussa määräajassa.

15 §. *Täytevakuudet.* Ehdotettu säännös vastaisi pääpiirteissään voimassa olevan lain 13 §:ää. Pykälässä säädettäisiin siitä, milloin kiinnitysluottopankki, talletuspankki ja luottoyhteisö olisivat poikkeuksellisesti oikeutettuja käyttämään katettujen joukkolainojen vakuutena joitakin muita kuin edellä 14 §:ssä säädettyjä vakuuksia. Täytevakuuksina voitaisiin käyttää vain pykälässä lueteltuja vakuuksia. Lisäyksenä voimassa olevaan sääntelyyn ehdotetaan, että täytevakuutena voitaisiin käyttää myös luottovakuutusta ja talletuksia. Täytevakuudelle on ominaista alhainen riski ja hyvä likviditeetti. Täytevakuudet olisi myös merkittävä vakuudeksi 20 §:ssä tarkoitettuun joukkolainarekisteriin.

Pykälän 1 momentissa luetellaan ne vakuudet, joita voitaisiin käyttää täytevakuutena:

Kohdan 1 mukaan täytevakuutena voidaan käyttää julkisyhteisön tai luottolaitoksen liikkeenlaskemien joukkovelkakirjalainoja tai muita velkasitoumuksia. Luottolaitos ei saisi kuulua samaan konsolidointiryhmään liikkeenlaskijan kanssa.

Kohdan 2 mukaan täytevakuutena voisi tilapäisesti käyttää edellä 1 kohdassa tarkoitettua julkisyhteisön tai luottolaitoksen antamaa omavelkaista takausta.

Kohdan 3 mukaan täytevakuutena voitaisiin käyttää myös luottovakuutusta, jonka on antanut sellainen vakuutusyhtiö, joka ei kuulu liikkeenlaskijan kanssa samaan ryhmittymään. Ryhmittymällä tarkoitetaan rahoitus- ja vakuutusryhmittymien valvonnasta annettussa lain mukaista ryhmittymää. Valvontaviranomainen tulisi todennäköisesti edellyttämään, että tällaisen luottovakuutuksen olisi myöntänyt parhaimman luottoluokituksen saanut vakuutusyhtiö.

Kohdan 4 mukaan myös liikkeenlaskijan talletuksia voitaisiin käyttää täytevakuutena. Talletus voisi olla Suomen Pankissa tai talletuspankissa, ei kuitenkaan liikkeenlaskijan kanssa samaan konsolidointiryhmään kuuluvassa talletuspankissa. Ehdotettu uusi säännös olisi tarpeen erityisesti sellaiselle liikkeenlaskijalle, jolla asuntoluottojen osuus vakuuksista on merkittävä.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin niistä poikkeustilanteista, joissa täytevakuuksia voitaisiin käyttää. Täytevakuudet on tarkoitettu vain poikkeuksellisiin tilanteisiin, jossa vakuuksia on täydennettävä. Ne on tarkoitettu käytettäväksi tilapäisesti, kunnes varsinaisia vakuuksia on saatu riittävästi.

Kohdan 1 mukaan täytevakuuksia voidaan käyttää, kun kiinteistövakuudellista luottoa, väliluottoa tai julkisyhteisöluottoa ei ole joko ehditty myöntää tai rekisteröidä joukkolainarekisteriin vakuudeksi. Tällainen tilanne voi syntyä esimerkiksi kiinnitysluottopankkitoiminnan alkuvaiheessa.

Kohdan 2 mukaan täytevakuutta voidaan käyttää, jos vakuuksien kokonaismäärä ei muutoin täyttäisi ehtoja, joista ehdotetaan säädettäväksi 16 ja 17 §:ssä. Tällaisia tilanteita voi syntyä, jos esimerkiksi kiinteistövakuudellista tai julkisyhteisöluottoa koskevat velkakirjat on luovutettava velalliselle velan ennaikaisen takaisinmaksun johdosta en-

nen joukkovelkakirjalainan erääntymistä. Myös joukkovelkakirjalainan vakuutena olevien luottojen vakuutena olevien vakuuksien käyvän arvon aleneminen voisi aiheuttaa tarpeen käyttää täytevakuuksia.

Pykälän 3 momentin mukaan täytevakuuksia saisi olla enintään 20 prosenttia vakuuksien yhteenlasketusta määrästä. Finanssivalvonta voisi kuitenkin antaa luvan poiketa määräajaksi tästä rajoituksesta. Poikkeuksellinen tilanne voi syntyä, jos täytevakuudet ovat kiinteistövakuudellisen lainan vakuutena asunnonvaihtotilanteissa tai erääntymässä olevan joukkolainan vakuutena, kun kiinteistö- ja julkisyhteisövakuudelliset lainat ovat jo uuden katetun joukkolainan vakuutena. Tältä osin ehdotettu säännös vastaa voimassa olevaa sääntelyä. Vakavaraisuussääntelyn johdosta ehdotetaan lisäksi säädettäväksi, että saamiset luottolaitoksilta eivät kuitenkaan saa ylittää 15 prosenttia liikkeeseen laskeeneen luottolaitoksen liikkeessä olevien katettujen joukkolainojen nimellismäärästä.

16 §. Vakuuksien kokonaismäärää koskevat vaatimukset. Voimassa olevan lain 9 §:ssä säädetään vakuusvaatimuksista, joihin ehdotetaan joitakin tarkennuksia ja täsmennyksiä. Katettujen joukkolainojen vakuutena voisi olla asuntoluottoja, liikekiinteistöluottoja, julkisyhteisöluottoja, väliluottojen vakuuksia ja täytevakuuksia. Vakuuksien laatu varmistettaisiin laskennallisilla vaatimuksilla. Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan asuntoluotoista voitaisiin vakuudeksi laskea enintään 70 prosenttia niiden vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistöjen käyvästä arvosta, täten asuntoluottojen vakuuksien osalta ehdotetaan LTV-rajan nostamista nykyisestä 60 prosentista 70 prosenttiin. Luototusrajan nosto on katsottu tarpeelliseksi muun muassa siksi, että Ruotsissa ja Tanskassa on käytössä korkeampi LTV-rajana. Rajan nostoa ehdotetaan myös siksi, että vastaavia maksuvelvoitteita koskevia säännöksiä on uudistettu siten, että luoton osuus, joka vastaa enintään 70 prosenttia vakuuden käyvästä arvosta konkurssiin tai selvitystilaan asettamishetkellä, voidaan käyttää joukkovelkakirjalainan haltijoiden saatavien turvaamiseksi. Kohdan 2 mukaan liikekiinteistöluotoista voitaisiin vakuudeksi laskea enintään 60 prosenttia niiden vakuutena olevien osakkeiden tai kiin-

teistöjen käyvästä arvosta, mikä vastaa voimassa olevaa sääntelyä. Julkisyhteisöluotoista, väliluottojen vakuuksista ja täytevakuuksista voitaisiin katettujen joukkolainojen vakuudeksi laskea niiden kirjanpitoarvo kohdan 3 mukaan.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan uutta sääntelyä koskien väliluottoja ja järjestämättömiä luottoja. Väliluotot merkittäisiin joukkolainarekisteriin, koska yhteyden väliluottojen vakuuksiin on säilyttävä. Väliluottoja ei kuitenkaan laskettaisi mukaan vakuuksiin siksi, että vältettäisiin vakuuksien kahdenkertainen arvostaminen. Vain väliluoton vakuudet voisivat olla katettujen joukkolainojen vakuutena. Vakuuksiin ei myöskään laskettaisi mukaan sellaisia joukkolainarekisteriin merkittyjä luottoja, jotka on kirjattava järjestämättömiksi luotoiksi Finanssivalvonnan määräysten mukaisesti. Säännöksen tarkoituksena on varmistaa vakuudeksi laskettavien luottojen laatu.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin vakuuksien kokonaismäärän arvosta. Pykälän mukaan laskettaessa katettujen joukkolainojen yhteismäärää olisi huolehdittava siitä, että niiden vakuudet jatkuvasti ylittävät katettujen joukkolainojen yhteenlasketun pääoman jäljellä olevan määrän.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin vakuuksien nykyarvosta. Vakuuksien kokonaismäärän nykyarvon olisi jatkuvasti oltava vähintään kaksi prosenttia suurempi kuin joukkolainoista aiheutuvien velvoitteiden yhteenlaskettu nykyarvo. Ehdotetulla säännöksellä halutaan varmistaa, että vakuuksien kokonaismäärässä tapahtuvat tilapäisetkään nykyarvon vaihtelut eivät johtaisi säädetyn vakuuksien kokonaismäärän arvonn alittamiseen. Selvyyden ja johdonmukaisuuden vuoksi väliluottoja ei siten huomioitaisi myöskään ylivakuutusvaatimuksen osalta vakuudeksi, vain väliluoton vakuudet huomioitaisiin.

Kiinteistövakuudellisten luottojen osalta tulevat maksusuoritukset otettaisiin huomioon samassa suhteessa kuin kyseiset luotot lasketaan vakuuksiksi. Vakuuksien kokonaismäärän nykyarvoa laskettaessa myös joukkolainarekisteriin merkityt johdannais-sopimukset, joita on tehty katettujen joukkolainojen ja niiden vakuutena olevien varojen suojaamiseksi, olisi otettava huomioon.

Finanssivalvonta voisi antaa tarkempia määräyksiä nykyarvon laskennasta.

Pykälän 5 momentin mukaan vähintään 90 prosenttia vakuuksien kokonaisarvosta olisi oltava asunto- tai julkisyhteisöluottoja taikka täytevakuuksia, jollei joukkovelkakirjalainan ehdoissa toisin määrätä. Tavoitteena on korostaa joukkolainan läpinäkyvyyttä ja vähäriskisyyttä. Ehdotettu säännös vastaa voimassa olevan lain 9 §:n 2 momenttia.

Pykälän 6 momentissa säädettäisiin väliluottoja koskevista vakuusvaatimuksista. Joukkolainarekisteriin olisi merkittävä katetun joukkolainan vakuudeksi väliluoton velallisen eli väliluottoa saaneen talletuspankin tai luottoyhteisön kiinteistövakuudellisia luottoja tai julkisyhteisöluottoja siten, että vakuudeksi merkittyjen luottojen arvo jatkuvasti ylittää väliluoton pääoman määrän. Vain väliluoton vakuudet huomioitaisiin vakuuksiksi, ei väliluottoja. Näin varmistettaisiin, että väliluotot eivät tulisi kahteen kertaan huomioiduksi vakuuksien arvoja laskettaessa.

17 §. *Maksuvalmiutta koskevat vaatimukset.* Ehdotettu säännös vastaa pääosin voimassa olevan lain 9 a §:ää taseriskien hallinnasta. Pykälän 1 momentin mukaan liikkeenlaskijan olisi jatkuvasti huolehdittava siitä, että katettujen joukkolainojen jäljellä oleva keskijuoksu-aika on yhtä pitkä tai lyhyempi kuin joukkolainarekisteriin merkittyjen luottojen jäljellä oleva keskijuoksu-aika.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin korkoriskin rajoittamisesta. Momentin mukaan katettujen joukkolainojen vakuutena olevista varoista minkä tahansa peräkkäisten 12 kuukauden aikana saatavan koron tulisi jatkuvasti olla suurempi kuin niitä vastaaville joukkovelkakirjalainoille samana aikana maksettavan koron. Kiinnitysluottopankin olisi siten jatkuvasti seurattava sekä katetuille joukkolainoille 12 kuukauden aikana maksettavien korkojen yhteenlaskettua määrää että katettujen joukkolainojen vakuudeksi joukkolainarekisteriin merkityistä varoista vastaavana ajanjaksona saatavia korkoja. Vertailu tulisi tehdä vakuuspoolikohtaisesti ja maksuperusteisesti. Momenttia sovellettaessa otettaisiin huomioon myös johdannaissopimukset, jotka on tehty katettujen joukkolainojen

ja niiden vakuudeksi rekisteriin merkittyjen varojen suojaamiseksi.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin Finanssivalvonnan määräyksenantovaltuudesta.

18 §. *Johdannaissopimukset kiinnitysluottopankkitoiminnassa.* Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi johdannaissopimusten käyttämisestä kiinnitysluottopankkitoiminnassa. Johdannaissopimuksia saisi käyttää vain riskien suojaamiseen. Johdannaissopimukset olisi tehtävä siten, että niiden käyttäminen ei johda avointen riskien ottamiseen. Riskienhallinnan tehostamiseksi ja johdannaisten tehokkaaksi hyödyntämiseksi sallittaisiin joustava johdannaisten käyttö, mutta johdannaissopimuksilla ei saisi ottaa avointa johdannaisspositiota. Avoimella johdannaisspositiolla tarkoitetaan johdannaisspositioita, jonka riskille ei ole joukkolainarekisteriin merkittyä sulkevaa tase-erää.

Pykälän 2 momentissa velvoitettaisiin liikkeenlaskijaa tekemään johdannaissopimus riskin suojaamiseksi, jos katettu joukkolain sisältäisi ehdon, jonka vaikutuksesta joukkolainan rahavirrat vaihtelevat kuten johdannaissopimusten rahavirrat.

Finanssivalvonta voisi antaa 3 momentin mukaan tarkempia määräyksiä pykälän soveltamisesta.

19 §. *Tilinpäätös ja osavuosisikatsaus.* Ehdotettu säännös vastaisi pääosin voimassa olevan lain 15 §:ää. Pykälän 1 momentin mukaan tilinpäätöksessä olisi ilmoitettava myönnettyjen kiinteistövakuudellisten luottojen, väliluottojen ja julkisyhteisöluottojen määrät, liikkeessä olevien katettujen joukkolainojen määrät sekä kiinteistövakuudellisten luottojen vakuuksien ja väliluottojen arvostamisperusteet. Jos vakuudet olisi kohdistettu yksilöityyn joukkovelkakirjalainaan, tiedot olisi ilmoitettava erikseen kunkin tällaisen poolin osalta. Jos vakuuksien arvostamisessa on käytetty 14 §:sä tarkoitettua kiinteistöarvioitsijaa, tilinpäätöksestä olisi käytävä ilmi myös, ketä kiinteistöarvioijaa on käytetty. Lisäksi tilinpäätöksestä olisi voimassa, mitä luottolaitostoiminnasta annetun lain 9 luvussa säädetään.

Pykälän 2 momentti vastaisi voimassa olevan lain 15 §:n 2 momenttia, jonka mukaan kiinnitysluottopankkiin sovelletaan, mitä luottolaitostoiminnasta annetun lain

157 §:ssä säädetään talletuspankin velvollisuudesta julkistaa osavuosikatsaus ja vuosikatsaus.

5 luku Joukkolainarekisteri

20 §. Joukkolainarekisteri. Voimassa olevan lain 10 §:ssä on säännökset joukkovelkakirjalainarekisteristä. Merkittävin muutosehdotus koskisi sitä, että enää ei tarvitsisi pitää erikseen rekisteriä kiinteistövakuudellisista joukkovelkakirjalainoista ja julkisyhteisövuokaudellisista joukkovelkakirjoista.

Pykälän *1 momentissa* säädettäisiin liikkeeseenlaskijan velvollisuudesta pitää rekisteriä kaikista liikkeeseen laskemistaan katetuista joukkolainoista ja niiden vakuutena olevista kiinteistövakuudellisista luotoista ja julkisyhteisöluotoista sekä väliluotoista ja niiden vakuuksista. Rekisterimerkinnällä varmistettaisiin se, että katettuun joukkolainaan perustuva etuoikeutettu saatava on kohdennettu katettujen joukkolainojen vakuutena oleviin kiinteistövakuudellisiin ja julkisyhteisöluottoihin. Joukkolainajärjestelmän toimivuuden kannalta on olennaista, että joukkovelkakirjasijoittajan saatavalla on etuoikeutettu asema ennen pankin muita konkurssivelkojia. Rekisterin perustaminen ja rekisterimerkintöjen tekeminen olisi liikkeeseenlaskijan vastuulla, mutta Finanssivalvonta valvoisi jäljempänä tarkemmin säädetyllä tavalla rekisterimerkintöjen oikeellisuutta. Katetun joukkolainan liikkeeseenlaskija myös säilyttäisi luottoasiakirjat omassa hallinnassaan tai toisessa pankissa liikkeeseenlaskijan lukuun, mutta Finanssivalvonta tarkastaisi tavanomaisen tarkastustoimintansa yhteydessä, että asiakirjojen säilyttäminen on asianmukaisesti järjestetty ja että rekisterimerkinnät vastaavat asiakirjoja.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin niistä tiedoista, jotka olisi merkittävä rekisteriin kustakin liikkeeseen lasketusta katetusta joukkolainasta. Säännös vastaa voimassa olevan lain 10 §:n 2 momenttia.

Pykälän *3 momentissa* säädettäisiin niistä tiedoista, jotka olisi merkittävä rekisteriin vakuuksista eli katetun joukkolainan vakuudeksi tulevasta kiinteistövakuudellisesta luotosta ja julkisyhteisöluotosta.

Pykälän *4 momentissa* ehdotetaan säädettäväksi, mitä olisi lisäksi merkittävä vakuudeksi tulevasta kiinteistövakuudellisesta luotosta. Muutoksena voimassa olevan lain muutoin vastaavaan säännökseen ehdotetaan rajoituksia asuntoluottojen ja liikekiinteistöluottojen osalta. *Kohdassa 2* ehdotetaan asuntoluottojen osalta, jos asuntoluoton pääoma on suurempi kuin 70 prosenttia luoton vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistön käyvästä arvosta, rekisteriin merkittäväksi kyseistä prosenttiosuutta vastaava arvo. Liikekiinteistöluottojen osalta ehdotetaan, jos liikekiinteistöluoton pääoma on suurempi kuin 60 prosenttia, rekisteriin merkittäväksi kyseistä prosenttiosuutta vastaava arvo. Saman momentin *kohdassa 3* ehdotetaan, että osakkeiden tai kiinteistön luovutuksen yhteydessä rekisteriin merkittäisiin osakkeiden tai kiinteistön sijaan tulleen väliaikaisena täytevakuutena olevan talletuksen vastaanottaneen Suomen Pankin tai talletuspankin nimi, talletuksen pääoma ja tilinumero.

Pykälän *5 momentin* mukaan ehdotetaan voimassa olevan säännöksen mukaisesti säännöstä yksilöityjen katettujen joukkolainojen vakuuksista. Pääsääntönä olisi, että katettujen joukkolainojen vakuutena ovat yhtäläisesti kaikki rekisteriin merkityt varat. Jos kiinteistövakuudellinen luotto, julkisyhteisöluotto tai täytevakuus on yksilöidyn katetun joukkolainan vakuutena, rekisteriin olisi lisäksi merkittävä se katettu joukkolaina, johon nämä vakuudet kohdistuvat.

21 §. Johdannaissovimusten merkitseminen joukkolainarekisteriin. Ehdotettu pykälä vastaisi pääosin voimassa olevan lain 10 a §:n säännöstä. Katetuista joukkolainoista tai niiden vakuutena olevista varoista aiheutuvien riskien suojaamiseksi tehdyt johdannaissovimukset olisi merkittävä joukkolainarekisteriin. Jokaisesta johdannaissovimuksesta olisi merkittävä perustiedot ja numero, jonka avulla sopimus voitaisiin yksilöidä.

22 §. Joukkolainarekisterin ylläpitoa koskevat säännökset. Ehdotettu säännös vastaisi pääosin voimassa olevan lain 11 §:n säännöksiä, joihin ehdotetaan joitakin tarkennuksia. Pykälän säännöksillä pyritään varmistamaan rekisterin luotettavuutta asettamalla vaatimuksia rekisterimerkintöjen tekemisestä ja tallentamisesta.

Pykälän 1 momentissa määriteltäisiin siitä, missä aikataulussa merkinnät joukkolainarekisteriin on tehtävä. Muutokset olisi viivytyksettä merkittävä rekisteriin. Rekisterimerkinnöistä olisi myös tehtävä tallenne.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin velvollisuuksista ja oikeuksista liittyen vakuudeksi merkittyjen luottojen poistamiseen joukkolainarekisteristä. Luotto olisi poistettava rekisteristä, kun se on kokonaan maksettu. Luotto olisi poistettava rekisteristä myös, jos sitä ei voida enää pitää kiinteistövakuudellisenä luottona siksi, että vakuus on vaihdettu tai poistettu. Oikeus rekisteriin merkityn luoton tai täytevakuuden poistamiseen rekisteristä olisi myös, jos tästä huolimatta vakuusmassa riittäisi täyttämään laissa säädetyt vaatimukset ja katetun joukkolainan lainaehtoihin perustuvat vaatimukset. Ylivakuusvaatimuksen vuoksi, josta ehdotetaan säädettäväksi 16 §:n 2 momentin 2 kohdassa, olisi pääoman riittävyttä laskettaessa huomioitava, että vakuudet riittävät kattamaan myös lain mukaisen 2 prosentin ylivakuusvaatimuksen.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin yksilöidyn katetun joukkolainan vakuudeksi rekisteriin merkitystä vakuudesta. Yksilöidyn katetun joukkolainan rekisteriin merkitty vakuus voitaisiin poistaa tai siirtää toisen katetun joukkolainan vakuudeksi, jos kyseisen yksilöidyn katetun joukkolainan vakuuksien yhteismäärä tämän jälkeenkin ylittäisi katetun lainan jäljellä olevan pääoman määrän. Lisäksi edellytyksenä olisi, että katetun joukkolainan lainaehtoihin tai luottoluokitukseen liittyvät vaatimukset täytyisivät.

23 §. *Kiinteistövakuudellisen luoton, väliuoton tai julkisyhteisöluoton muutokset.* Pykälässä säädettäisiin luottoehtojen ja vakuuksien muutoksista voimassa olevan lain 12 §:ää vastaavasti. On tärkeää kiinnitysluottopankkitoiminnan joustavuuden edistämiseksi ja asiakkaansuojan parantamiseksi, että kiinnitysluottopankki, talletuspankki ja luottoyhteisö saisivat sopia velallisen kanssa luottoehtojen muutoksista tai vakuuden vaihtamisesta, vaikka nämä luotot olisivatkin katetun joukkolainan vakuutena. Liikkeeseenlaskijalla olisi edelleen velkojalle kuuluvat oikeudet sopia velallisen kanssa tavanomaisina pidettävistä luottoehtojen muutoksista ja

vakuuden korvaamisesta toisella, vakuusarvoltaan yhtä suurella vakuudella.

6 luku Pakkotäytäntö

24 §. *Ulosmittausta, turvaamistointa ja kuittausta koskeva kiello.* Ehdotettu säännös vastaa ulosmittauksen ja turvaamistoimien osalta voimassa olevan lain 16 §:ää. Lisäksi ehdotetaan säännöstä kuittauskiellosta, koska katettuja joukkolainoja voisi laskea liikkeeseen kiinnitysluottopankin lisäksi myös talletuspankki ja luottoyhteisö.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että katetun joukkolainan vakuudeksi joukkolainarekisteriin merkittyä kiinteistövakuudellista luottoa, julkisyhteisöluottoa tai täytevakuutta ei saisi lainkaan ulosmitata kiinnitysluottopankin velasta eikä siihen saisi kohdistaa oikeudenkäymiskaaren 7 luvussa tarkoitettua turvaamistointia.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan kuittausta koskevaa säännöstä, jonka mukaan velkoja ei saisi kuitata saatavaansa katetun joukkolainan vakuudeksi joukkolainarekisteriin merkittyä kiinteistövakuudellista luottoa tai julkisyhteisöluottoa vastaan siltä osin kuin tämä on katettujen joukkolainojen haltijoiden maksuetuoikeuden piirissä. Maksuetuoikeudesta ehdotetaan säädettäväksi 25 §:ssä. Ehdotuksen mukaan muutkin luottolaitokset kuin kiinnitysluottopankit saisivat laskea liikkeeseen katettuja joukkolainoja. Tästä syystä kuittauksen merkitys korostuu, sillä katettujen joukkolainojen vakuutena olevien luottojen velallisilla on säännönmukaisesti vastasaatavia ainakin talletuspankilta pankkitalletusten muodossa. Kuittauskelpoiset vastasaatavat voivat muodostaa riskitekijän, joka saattaisi heikentää katettujen joukkolainojen luottoluokitusta. Kiinnitysluottopankki ei voi vastaanottaa talletuksia, vaan se hankkii varansa pääasiassa laskemalla liikkeeseen katettuja joukkolainoja. Velkakirjalain (622/1947) säännösten mukaan velallinen ei pääsääntöisesti ole oikeutettu käyttämään vastasaamistaan aikaisemmalta velkojalta kuittaukseen. Näin kuittauksesta ei ole muodostunut merkittävää riskitekijää kiinnitysluottopankin toiminnassa. Jotta muukin liikkeeseenlaskija kuin kiinnitysluottopankki voisi yhdenvertaisesti harjoittaa kiinnitys-

luottopankkitoimintaa, ehdotetaan, ettei velallinen saisi käyttää vastasaamistaan kuittaukseen, kun kyseessä on katetun joukkolainan vakuudeksi joukkolainarekisteriin merkitty luotto, joka on tämän lain 17 §:ssä tarkoitettujen maksuetuoikeuden piirissä.

25 §. *Katettujen joukkolainojen asema liikkeeseenlaskijan selvitystilassa ja konkurssissa.* Ehdotettu säännös vastaa osittain voimassa olevan lain 17 §:ää. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin maksuetuoikeudesta. Katettu joukkolainana olisi maksettava koko laina-ajalta sopimusehtojen mukaisesti sen vakuudeksi joukkolainarekisteriin merkityistä varoista ennen muita saatavia. Lisäksi katetun joukkolainan vakuuksista saatavat suoritukset olisi merkittävä joukkolainarekisteriin. Konkurssilain (120/2004) 3 luvun 9 §:n 1 momentin mukaan erääntymätönkin saatava katsotaan suoraan lain nojalla konkurssissa erääntyneeksi. Säännös ei kuitenkaan tule sovellettavaksi, jos muussa laissa säädetään toisin. Ehdotettu säännös muodostaisi poikkeuksen konkurssilain erääntymissäännöstä, kuten voimassa olevan lain 17 §:ssä oleva vastaava säännös. Katetun joukkolainan korko- ja pääomasuoritukset erääntyisivät siten alun perin sovittujen eräpäivien mukaisesti eikä katettua joukkolainaa voisi eräännyttää yksinomaan konkurssiin asettamisen perusteella.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin maksuetuoikeuden rajoituksesta. Kiinteistövakuudellisen luoton osalta katetun joukkolainan haltijoiden maksuetuoikeus rajoittuisi luoton osuuteen, joka vastaa asuntoluottojen osalta 70 prosenttia ja liikekiinteistöluottojen osalta 60 prosenttia luoton vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistön joukkolainarekisteriin merkitystä arvosta. Arvo määritettäisiin liikkeeseenlaskijan selvitystilaan tai konkurssiin asettamishetken mukaan. Luoton suorituksista kertyvät varat olisi ensisijaisesti merkittävä joukkolainarekisteriin katetun joukkolainan vakuudeksi maksuetuoikeuden mukaiseen enimmäismäärään asti ja sen ylitävältä osalta maksettava liikkeeseenlaskijalle tai tämän konkurssipesälle. Kaikki katetun joukkolainan maksuihin kohdistetut suoritukset vähennettäisiin maksuetuoikeuden perusteella maksettavasta enimmäismäärästä. Muilta osin liikkeeseenlaskijan velkojilla oli-

si konkurssissa velkojien maksunsaantijärjestyksestä annetun lain (1578/1992) mukainen oikeus saada maksu kiinteistövakuudellisesta luotosta.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin maksuetuoikeuden varmistamiseksi, että kiinnitysluottopankilla selvitystilassa tai konkurssipesällä olisi oikeus saada vakuuksiksi merkityistä väliluottojen luotoista maksu, kun sellainen lainaehto mukaisesti suoritetaan perinnän tai luovutuksen yhteydessä. Näin saadut suoritukset vähentäisivät vastaavasti väliluoton maksuvelvoitteita.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin vastaavasta maksuetuoikeudesta koskien joukkolainarekisteriin merkittyjen johdannais-sopimusten vastapuolia ja 26 §:n 4 momentissa tarkoitettuja maksukyvyyn turvaavia luotonantajia, joilla olisi joukkovelkakirjojen haltijoiden kanssa yhtäläinen etuoikeus saada maksu vakuudeksi merkityistä varoista ja niihin liittyvistä maksusuorituksista. Ehdotetulla säännöksellä laajennettaisiin maksuetuoikeutettujen joukkoa siten, että johdannais-sopimusten vastapuolilla ja maksuvalmiusluoton antajilla olisi yhtäläinen, samanlainen etuoikeus kuin katetun joukkolainan haltijoilla.

26 §. *Vakuuksien hallinnointi liikkeeseenlaskijan selvitystilan ja konkurssin aikana.* Voimassa olevan lain 17 a §:ssä on pääosin ehdotetun pykälän 1—3 momenttia vastaavat säännökset. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin asiamiehestä, joka Finanssivalvonnan on asetettava liikkeeseenlaskijan selvitystila- ja konkurssitilanteessa. Asiamiehestä on tarkemmin säädetty Finanssivalvonnasta annetun lain 29 §:ssä. Asiamies valvoisi katetun joukkolainan velkojien etua ja käyttäisi puhevaltaa näiden puolesta. Asiamiehen olisi erityisesti valvottava katettujen joukkolainojen vakuutena olevien varojen hoitamista ja suoritusten maksamista katettujen joukkolainojen haltijoille.

Pykälän 2 momentissa pesänhoitajalle annettaisiin mahdollisuus käyttää johdannais-sopimuksia riskien suojaamiseksi tilanteissa, joissa tämä olisi katettujen joukkolainojen haltijoiden edun mukaista, kuitenkin edellyttäen asiamiehen vaatimusta tai suostumusta. Pesänhoitajan olisi tarvittaessa myytävä myös vakuuksia, jos katettuihin joukkolainoihin liittyvät velvoitteet sitä edellyttävät.

Pykälän 3 momentin mukaan pesähoitajalla olisi Finanssivalvonnan luvalla oikeus siirtää vastuu katetusta joukkolainasta ja sen vakuuksista toiselle katettujen joukkolainojen liikkeeseen laskemiseen oikeutetulle. Edellytyksenä olisi lisäksi, että tämä olisi katetun joukkolainan ehtojen mukaan mahdollista.

Pykälän 4 momentissa ehdotetaan uutena säännöksenä, että pesähoitajalla olisi asiamiehen vaatimuksesta tai tämän suostumuksella oikeus irtisanoa tai siirtää johdannais-sopimus kolmannelle osapuolelle. Tällainen tilanne voisi syntyä, jos vakuutena olevia varoja luovutetaan tai muutetaan rahaksi. Edellytyksenä irtisanomiselle ja siirtämiselle olisi myös, että se on riskienhallinnan kannalta perusteltua. Pesähoitaja voisi myös luovuttaa vakuuksia johdannais-sopimusten vastapuolille, jos se on katetun joukkolainan haltijoiden edun mukaista. Pesähoitajalla olisi oikeus tehdä myös maksukykyä turvaavia sopimusjärjestelyjä ja ottaa maksuvalmiusluottoa asiamiehen vaatimuksesta tai suostumuksella. Näillä pesähoitajan toimilla voitaisiin osaltaan turvata katetun joukkolainan haltijoiden etua ja selkiyttää heidän asemaansa.

Uutena säännöksen ehdotetaan pykälän 5 momentissa, että pesähoitajalla olisi oikeus eräännyttää katetut joukkolainat ja niiden maksua varten oikeus myydä niiden vakuutena olevat varat, jos vakuusmassaa koskevia, laissa edellytettyjä vaatimuksia ei voitaisi täyttää. Tästä on säännökset 16 ja 17 §:ssä. Tämäkin edellyttäisi asiamiehen vaatimusta tai suostumusta.

Pykälän 6 momentissa säädettäisiin väliluoton velallisen velvollisuudesta myydä vakuuksia. Liikkeeseenlaskijan konkurssipesän pesähoitajan olisi joko asiamiehen suostumuksella tai tämän vaatimuksesta määrättävä, että väliluoton velallisena olevan talletuspankin tai luottoyhteisön olisi myytävä katetun joukkolainan vakuutena olevia kiinteistö- vakuudellisia luottoja tai julkisyhteisöluottoja liikkeeseenlaskijan saatavaa vastaan. Ehdotetun lain 24 §:n 2 momentin kuittauskieltoa ei sovellettaisi tämän momentin tarkoittamassa tilanteessa. Lisäksi olisi mahdollista, että pesähoitaja voisi vaatia väliluoton velallista myymään vakuuksia kolmannelle

osapuolelle, jotta katettuun joukkolainaan liittyvät velvoitteet tulisivat hoidetuksi.

27 §. *Vakuuksien luovuttaminen konkurssipesään.* Pykälän 1 momentin mukaan pesähoitaja voisi laissa säädetyin edellytyksin luovuttaa katetun joukkolainan vakuuksia. Vakuuksien luovuttaminen olisi mahdollista asiamiehen suostumuksella, jos vakuuksien kokonaisarvo sekä vakuuksien nykyarvon perusteella että 16 §:n mukaisesti laskettuna merkittävästi ylittää katettujen lainojen yhteismäärän. Edellytyksenä olisi lisäksi, että luovutettava vakuus ei ole tarpeen katetun joukkolainan haltijoiden etujen turvaamisen kannalta.

Pykälän 2 momentin mukaan pesähoitajan olisi luovutettava kiinteistö- vakuudellisen luoton tuottamista maksusuorituksista konkurssipesään osuus, joka ylittää 25 §:ssä tarkoitettua maksuetuoikeuden. Maksuetuoikeus rajoittuisi luoton pääomasuoritusten osalta 25 §:n mukaiseen enimmäismäärään ja korkosuoritusten sekä rekisteriin merkittyjen johdannais-sopimusten mukaisten suoritusten osalta maksuetuoikeuden mukaiseen osuuteen. Näiden yli menevä osuus kuuluisi asianomaisen velallisen velkojille yhtäläisin oikeuksin. Ehdotettu säännös turvaisi liikkeeseenlaskijan muiden velkojien, erityisesti tallettajien oikeuden saada suoritus saatavilleen. Suoritukset luotoista, jotka olisivat järjestämättömiä, olisivat kuitenkin ensisijaisesti maksuetuoikeuden piirissä. Finanssivalvonta on antanut ohjeet luottojen kirjaamisesta järjestämättömiksi luotoiksi.

Pykälän 3 momentissa säännös vakuuksien luovuttamisesta konkurssipesään ulotettaisiin koskemaan myös väliluoton velallista eli väliluottoa saanutta talletuspankkia tai luottoyhteisöä.

28 §. *Vakuuksien hallinnointi väliluoton velallisen selvitystilan ja konkurssin aikana.* Pykälän 1 momentissa säädettäisiin asiamiehen asettamaan, kun väliluoton velallinen on asetettu selvitystilaan tai konkurssiin. Väliluoton velallisella tarkoitetaan talletuspankkia tai luottoyhteisöä, jolle kiinnitysluotto- pankki on myöntänyt väliluottoa. Asiamiehen tehtävänä olisi valvoa väliluoton velkajana olevan kiinnitysluotto- pankin liikkeeseen laskemien katettujen joukkolainojen haltijoi-

den etua ja käyttää puhevaltaa näiden puolesta. Asiamiehen olisi erityisesti valvottava katettujen joukkolainojen vakuutena olevien varojen hoitamista ja rahaksi muuttoa. Katettu joukkolainana olisi maksettava koko sen laina-ajalta joukkolainarekisteriin merkityistä varoista ennen muita saatavia. Maksujen suorittamisessa olisi noudatettava 25 §:ssä ehdotettuja säännöksiä maksuetuoikeudesta.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin pesänhoitajan velvollisuuksista väliluoton velallisen selvitystilassa. Momentin 1 kohdan mukaan pesänhoitajan olisi asiamiehen vaatimuksesta tai tämän suostumuksella myytävä liikkeeseenlaskijalle eli kiinnitysluottopankille tämän katetun joukkolainan vakuuksiin sisältyvät kiinteistövuokudelliset tai julkisyhteisöluotot siten, että vastikesaaminen kuitataan liikkeeseenlaskijan väliluoton mukaista saatavaa vastaan. Kuittauskielto, josta ehdotetaan säädettäväksi tämän lain 24 §:n 2 momentissa, ei tässä tilanteessa koskisi liikkeeseenlaskijana toimivaa kiinnitysluottopankkia. Momentin 2 kohdan mukaan pesänhoitajalla olisi mahdollisuus asiamiehen vaatimuksesta tai tämän suostumuksella myydä katetun joukkolainan vakuuksia myös kolmannelle osapuolelle katettuun joukkolainaan liittyvien velvoitteiden hoitamiseksi.

29 §. *Käteisvarat liikkeeseenlaskijan selvitystilassa ja konkurssin yhteydessä.* Pykälässä ehdotetaan uutena sääntelynä määräyksiä pesänhoitajalle koskien käteisvaroja liikkeeseenlaskijan selvitystilassa ja konkurssin yhteydessä. Pesänhoitajalla olisi velvollisuus merkitä joukkolainarekisteriin liikkeeseenlaskijan selvitystilassa tai konkurssin alkamisen jälkeen vakuuksista kertyvät varat ja pankkitilit, joilla nämä varat ovat. Myös pesänhoitajan ottamat luotot olisi merkittävä joukkolainarekisteriin. Rekisteriin olisi merkittävä riittävän yksityiskohtaiset tiedot lainoista ja pankkitileistä, jotta kaikki taloudelliset transaktiot selvitystilassa tai konkurssin alkamisen jälkeen olisivat yksilöitävissä. Joukkolainarekisteriin olisi lisäksi merkittävä katettu joukkolainana, johon edellä mainitut erät kohdistuvat.

30 §. *Johdannaissopimusten asema liikkeeseenlaskijan konkurssissa ja selvitystilassa.* Ehdotettu säännös vastaa voimassa olevan lain 17 b §:n säännöstä. Jollei johdannaissopimukseen ehdoista muuta johdu, olisi johdannaissopimuksesta johtuvat velvoitteet täytettävä liikkeeseenlaskijaa kohtaan sopimusehtojen mukaisesti, vaikka liikkeeseenlaskija olisikin konkurssissa tai selvitystilassa. Johdannaissopimusten perusteella kertyviin varoihin sovellettaisiin 29 §:n säännöksiä katetun joukkolainan vakuuksista.

7 luku **Vahingonkorvaus- ja rangaitussäännökset**

31 §. *Vahingonkorvausvelvollisuus.* Ehdotettu säännös vastaisi voimassa olevan lain 18 §:ää. Kiinnitysluottopankin osakkeenomistajan, hallintoneuvoston ja hallituksen jäsenen sekä toimitusjohtajan vahingonkorvauksesta säädetään luottolaitostoiminnassa annetussa laissa. Tilintarkastajan vahingonkorvausvelvollisuudesta säädetään tilintarkastuslaissa (459/2007). Vahingonkorvauskanteen nostamisesta kiinnitysluottopankin lukuun säädetään osakeyhtiölain 22 luvun 6—8 §:ssä.

32 §. *Kiinnitysluottopankkirikos.* Pykälä vastaisi pääosin voimassa olevan lain 19 §:n säännöstä. Kiinnitysluottopankkirikokseen syyllistyisi, jos pykälän 1 kohdan mukaan harjoittaa kiinnitysluottopankkitoimintaa ilman lupaa, kohdan 2 mukaan, jos käyttää toiminnassaan sanaa kiinnitysluottopankki 6 §:n vastaisesti taikka liikkeeseen laskemistaan joukkovelkakirjalainoista 10 §:n vastaisesti nimitystä katettu joukkolainana tai siihen sekoitettavissa olevaa nimitystä. Kiinnitysluottopankkirikoksena pidettäisiin kohdan 3 mukaan myös katetun joukkolainan liikkeeseenlaskua vastoin 14 ja 15 §:ssä säädettyjä vakuuksia koskevia velvoitteita. Kohdan 4 mukaan kiinnitysluottopankkirikokseen syyllistyisi, jos tekee väärän merkinnän joukkolainarekisteriin tai laiminlyö laissa vaaditun rekisterimerkinnän tekemisen. Kiinnitysluottopankkirikoksesta voidaan tuomita sakkoo tai vankeutta enintään kuusi kuukautta.

Rikoslain kokonaisuudistuksessa omaksutun keskittämisperiaatteen mukaan rangaitussäännökset, joista voi seurata vankeusrangaistus, tulisi keskittää rikoslakiin. Tämä tulian toteuttamaan rikoslain koontamisen lop-

puvaiheessa, jolloin nyt ehdotettua sääntelyä muutettaisiin.

8 luku **Voimaantulo ja siirtymäsäännökset**

33 §. Voimaantulo. Pykälässä säädettäisiin lain voimaantulosta.

34 §. Siirtymäsäännökset. Pykälän 1 momentin mukaan ehdotetulla lailla kumottaisiin voimassa ole kiinnitysluottopankkilaki (1240/1999), joka on annettu 23 päivänä joulukuuta 1999, ja siihen myöhemmin tehdyt muutokset.

Pykälän 2 momentin mukaan ennen tämän lain voimaantuloa liikkeeseen laskettuihin joukkovelkakirjalainoihin tai joukkolainarekisteriin merkittyihin johdannaissopimuksiin ei sovellettaisi tämän lain säännöksiä. Tällaiseen lainaan sovellettaisiin edelleen kumottavan lain 9 §:n säännöksiä joukkovelkakirjalainan vakuuksista, 9 a §:n säännöksiä tase-riskin hallinnasta ja 17 §:n säännöksiä kiinteistö- ja julkisyhteisövakuudellisten joukkovelkakirjalainojen asemasta kiinnitysluottopankin selvitystilassa ja konkurssissa, jollei muuta sovitaisi. Tästä olisi joukkovelkakirjalainan osalta tehtävä merkintä joukkolainarekisteriin.

Pykälän 3 momentin mukaan tämän lain voimaantullessa kiinnitysluottopankkitoimintaa harjoittavan kiinnitysluottopankin olisi kuuden kuukauden kuluessa tämän lain voimaantulosta saatettava joukkolainarekisterinsä vastaamaan lain 5 luvun säännöksiä.

Pykälän 4 momentin mukaan kiinnitysluottopankin perustajat ja viranomaiset voisivat ryhtyä tämän lain edellyttämiin tarpeellisiin toimenpiteisiin jo ennen lain voimaantuloa. Siten esimerkiksi kiinnitysluottopankin tai talletuspankin ja luottoyhteisön kiinnitysluottopankkitoiminnan tämän lain mukainen yhtiöjärjestys voitaisiin vahvistaa jo ennen lain voimaantuloa.

1.2 **Laki Finanssivalvonnasta**

5 §. Muut finanssimarkkinoilla toimivat. Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EY) N:o 1060/2009 luottoluokituslaitoksista (luottoluokitusasetus) annettiin 16 päivänä syyskuuta 2009. Asetuksen johdosta ehdotetaan pykälään lisättäväksi uusi 19 kohta, jonka mukaan luottoluokituslaitokset olisivat muita finanssimarkkinoilla toimivia. Tämän perusteella luottoluokituslaitoksiin sovellettaisiin muun muassa lain 3 luvussa tarkoitettuja Finanssivalvonnan valvontavaltuuksia ja 4 luvussa tarkoitettuja hallinnollisia seuraamuksia. Luottoluokitusasetuksen 36 artiklan mukaan jäsenvaltioilla on oltava säännökset luottoluokituslaitoksiin sovellettavista seuraamuksista, ja ne on ilmoitettava komissiolle tiedoksi.

Samalla pykälän 18 kohtaan tehtäisiin 19 kohdan lisäämisestä johtuva tekninen korjaus.

50 a §. Toiminta luottoluokituslaitosten toimivaltaisena viranomaisena. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi pykälä, jonka mukaan Finanssivalvonta toimisi luottoluokitusasetuksen 22 artiklassa tarkoitettuna toimivaltaisena viranomaisena.

2 **Voimaantulo**

Luottoluokitusasetuksen mukainen valvontaviranomainen on nimettävä 7 päivään kesäkuuta 2010 mennessä. Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivään heinäkuuta 2010 mennessä, jotta palveluntarjoajat ja viranomaiset voivat sopeuttaa toimintansa vastaamaan uuden lainsäädännön vaatimuksia.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki**kiinnitysluottopankkitoiminnasta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

Yleiset säännökset

1 §

Soveltamisala

Tässä laissa säädetään oikeudesta harjoittaa kiinnitysluottopankkitoimintaa sekä tällaiselle toiminnalle asetettavista vaatimuksista ja niiden noudattamisen valvonnasta.

2 §

Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) *kiinnitysluottopankkitoiminnalla* liike-toimintaa, jossa lasketaan liikkeeseen tässä laissa tarkoitettuja vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja; kiinnitysluottopankkitoimintana ei kuitenkaan pidetä sellaista liiketoimintaa, jossa lasketaan liikkeeseen ainoastaan sellaisia joukkovelkakirjalainoja, joilla ei ole muuta vakuutta kuin julkisyhteisön antama takaus;

2) *kiinteistövakuudellisella luotolla*:

a) luottoa, jonka vakuutena on pääasiassa asumiskäyttöön tarkoitettuun maakaaren (540/1995) 16 luvun 1 §:n tai 19 luvun 1 §:n mukaan kiinnityskelpoiseen kohteeseen vahvistettu kiinnitys tai asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettun asunto-osakeyhtiön osakkeet tai niihin rinnastettavat osakkeet, osuudet tai asumisoikeus taikka edellä lueteltuihin vakuuksiin rinnastettava Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa sijaitseva vakuus, (*asuntoluotto*); ja

b) luottoa, jonka vakuutena on liike- tai toimistokäyttöön tarkoitettun maakaaren

16 luvun 1 §:n tai 19 luvun 1 §:n mukaan kiinnityskelpoiseen kohteeseen vahvistettu kiinnitys, liike- tai toimistotilojen hallintaan oikeuttava asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osake taikka edellä lueteltuihin vakuuksiin rinnastettava Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa sijaitseva vakuus, (*liikekiinteistöluotto*);

3) *julkisyhteisöluotolla* luottoa, joka on myönnetty Suomen valtiolle, suomalaiselle kunnalle tai muulle sellaiselle julkisyhteisölle, joka luottolaitostoiminnasta annetun lain (121/2007) 58 §:ssä säädettyä menetelmää käytettäessä saadaan rinnastaa Suomen valtion ja suomalaisen kuntaan ja luottoa, jonka täytenä vakuutena on tässä kohdassa tarkoitettun julkisyhteisön takaus tai saaminen tällaiselta julkisyhteisöltä;

4) *väliluotolla* luottoa, jonka kiinnitysluottopankki on myöntänyt talletuspankille tai luottoyhteisölle 8 §:ssä säädetyin ehdoin;

5) *katetulla joukkolainalla* joukkovelkakirjalainaa, jonka vakuutena on tämän lain säännösten mukaisesti joukkolainarekisteriin merkitty kiinteistövakuudellinen luotto tai julkisyhteisöluotto;

6) *kiinnitysluottopankilla* luottolaitostoiminnasta annetun lain 8 §:n 1 momentissa tarkoitettua osakeyhtiömuotoista luottolaitosta, joka ei harjoita muuta liiketoimintaa kuin kiinnitysluottopankkitoimintaa;

7) *talletuspankilla* luottolaitostoiminnasta annetun lain 9 §:ssä tarkoitettua luottolaitosta;

8) *luottoyhteisöllä* luottolaitostoiminnasta annetun lain 11 §:ssä tarkoitettua luottolaitosta;

9) *liikkeeseenlaskijalla* kiinnitysluottopankkia taikka talletuspankkia tai luottoyhteisöä, jolla on oikeus harjoittaa kiinnitysluottopankkitoimintaa.

3 §

Muu sovellettava lainsäädäntö

Kiinnitysluottopankkiin sovelletaan osakeyhtiölakia (624/2006), liikepankeista ja muista osakeyhtiömuotoisista luottolaitoksista annettua lakia (1501/2001) ja luottolaitostoinnasta annettua lakia, jollei tässä laissa toisin säädetä.

4 §

Valvonta

Tämän lain ja sen nojalla annettujen määräysten noudattamista valvoo Finanssivalvonta.

2 luku

Kiinnitysluottopankki

5 §

Kiinnitysluottopankin toimilupa

Kiinnitysluottopankin toimilupa voidaan myöntää luottolaitostoinnasta annetun lain 8 §:ssä tarkoitettulle luottolaitokselle, joka täyttää tässä laissa säädetty edellytykset.

6 §

Toiminimi

Ainoastaan kiinnitysluottopankki saa käyttää toiminimessään tai muuten toimintaansa osoittamaan sanaa kiinnitysluottopankki.

7 §

Sallittu liiketoiminta

Kiinnitysluottopankki ei saa harjoittaa muuta liiketoimintaa kuin myöntää ja hankkia omistukseensa kiinteistövakuudellisia luottoja, väliluottoja ja julkisyhteisöluottoja sekä harjoittaa tällaiseen liiketoimintaan läheisesti liittyvää toimintaa. Kiinnitysluotto-

pankki ei saa omistaa muita kuin sellaisia kiinteistöjä, osakkeita ja osuuksia, joiden omistaminen on kiinnitysluottopankin liiketoiminnan kannalta tarpeellista.

Kiinnitysluottopankin varoja saadaan sen lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään, sijoittaa ainoastaan sellaisiin saamisiin, joihin luottolaitostoinnasta annetun lain 58 §:ssä säädettyä menetelmää käytettäessä saadaan soveltaa 0 tai 20 prosentin riskipainotusta, sekä muihin arvopaperimarkkinalain (495/1989) 1 luvun 2 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettuihin sellaisiin arvopapereihin, jotka ovat viimeksi mainitun lain 1 luvun 3 §:ssä tarkoitettuja pörssi- tai markkina-arvopapereita, sekä näihin rinnastettaviin ulkomaisiin arvopapereihin.

Kiinnitysluottopankki saa kuitenkin omistaa sellaisia kiinteistöjä sekä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön osakkeita ja osuuksia, jotka ovat joutuneet kiinnitysluottopankin haltuun maksamatta jääneen saamisen vakuutena.

8 §

Väliluotto

Kiinnitysluottopankki saa myöntää talletuspankille tai luottoyhteisölle luottoa seuraavin ehdoin (*väliluotto*):

1) väliluotto merkitään kiinnitysluottopankin joukkolainarekisteriin ja katettujen joukkolainojen vakuudeksi joukkolainarekisteriin merkitään väliluoton velallisen kiinteistövakuudellisia luottoja tai julkisyhteisöluottoja 12—14 §:ssä ja 16 §:ssä säädettyjen vakuusvaatimusten mukaisesti;

2) kiinnitysluottopankilla tai sen konkursipesällä on oikeus saada joukkolainarekisteriin merkitystä väliluoton vakuutena olevasta kiinteistövakuudellisesta luotosta tai julkisyhteisöluotosta maksu luovuttamalla luotto tai perimällä luotto sen ehtojen mukaisesti katetun joukkolainan eräännyttyä tai kiinnitysluottopankin selvitystilaan tai konkurssiin asettamisen jälkeen;

3) joukkolainarekisteriin merkittyihin väliluoton velallisen omaisuuseriin sovelletaan mitä takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annetun lain (361/1999) 28—30 §:ssä säädetään takauksesta ja 40 §:ssä säädetään vieras-

velkapanntauksesta kuitenkin siten, että väliluoton velallisen mahdollinen takautumissaatava on ensisijaisesti kuitattava väliluottoa vastaan;

4) kiinnitysluottopankilla on oikeus käyttää väliluottoon perustuvia suorituksia yksinomaan katetuista joukkolainoista aiheutuvien veloitteiden maksuun tai kuittaukseen väliluoton velallisen vakuudeksi merkityn kiinteistövakuudellisen luoton tai julkisyhteisöluoton maksusta tai luovutuksesta aiheutuvaa takautumissaatavaa vastaan kunnes kaikki siihen kohdistuvat katetut joukkolainat on täysin maksettu; ja

5) väliluoton vakuudeksi joukkolainarekisteriin merkitty kiinteistövakuudellinen luotto ja julkisyhteisöluotto voidaan poistaa rekisteristä ja vapauttaa väliluoton velalliselle ainoastaan samassa suhteessa kuin väliluoton pääomaa on lyhennetty.

9 §

Sulautuminen, jakautuminen ja liiketoiminnan luovutus

Kiinnitysluottopankki voi sulautua toiseen kiinnitysluottopankkiin taikka talletuspankkiin tai luottoyhteisöön, joka on saanut 10 §:ssä tarkoitetun luvan. Jakautumisessa ja liiketoiminnan luovutuksessa kiinnitysluottopankki voi siirtää 12 §:ssä tarkoitettua omaisuuttaan toiselle kiinnitysluottopankille, talletuspankille tai luottoyhteisölle.

3 luku

Kiinnitysluottopankkitoiminta

10 §

Kiinnitysluottopankkitoiminnan luvanvaraisuus

Finanssivalvonta voi myöntää hakemukselta talletuspankille tai luottoyhteisölle, joka täyttää tässä laissa säädetyt ehdot, luvan kiinnitysluottopankkitoimintaan. Muu kuin tässä momentissa tarkoitettu luvan saanut talletuspankki tai luottoyhteisö taikka 5 §:ssä

tarkoitettun toimiluvan saanut kiinnitysluottopankki eivät saa harjoittaa kiinnitysluottopankkitoimintaa eivätkä käyttää liikkeeseen laskemistaan joukkovelkakirjalainoista nimitystä katettu joukkolainat taikka siihen sekoitettavissa olevaa nimitystä.

Hakijan on toimitettava Finanssivalvonnalle yhtiöjärjestyksensä tai toimintaa koskevien sääntöjensä lisäksi selvitys

1) siitä, että kiinnitysluottopankkitoimintaa harjoitetaan tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaisesti;

2) kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevista liiketoimintasuunnitelmistaan;

3) siitä, että luottolaitoksen toiminta on vakaata ja että sen taloudellinen asema ja toimintakyky riittävät turvaamaan katettujen joukkolainojen takaisinmaksun;

4) siitä, että hakijalla on kiinnitysluottopankkitoiminnan edellyttämä ammattitaito ja asiantuntemus;

5) siitä, että hakijan riskienhallinta- ja valvontamenetelmät ovat kiinnitysluottopankkitoiminnan edellyttämällä tasolla;

6) vakuuksien arvostamista koskevista periaatteista ja menettelytavoista; ja

7) siitä, että hakijan joukkolainarekisteri täyttää säädetyt vaatimukset.

Finanssivalvonta voi antaa tarkempia määräyksiä lupamenettelystä.

11 §

Kiinnitysluottopankkitoiminnan valvonta

Tämän lain mukaista kiinnitysluottopankkitoimintaa valvoo Finanssivalvonta. Finanssivalvonnalla on oikeus antaa määräyksiä kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevasta riskienhallinnasta ja sisäisestä valvonnasta.

Jos kiinnitysluottopankkitoimintaan luvan saaneen talletuspankin tai luottoyhteisön toiminta ei täytä tämän lain säännöksiä tai Finanssivalvonnan myöntämän luvan ehtoja, Finanssivalvonnan on asetettava määräaika, jonka kuluessa luvan saaneen talletuspankin tai luottoyhteisön on täytettävä Finanssivalvonnan asettamat vaatimukset. Jos vaatimuksia ei täydetä määräajassa, Finanssivalvonta voi peruuttaa talletuspankin tai luottoyhteisön

sön luvan kiinnitysluottopankkitoiminnan harjoittamiseen.

4 luku

Vakuudet

12 §

Katetun joukkolainan vakuuksien kokonaisu- määrä

Katettujen joukkolainojen vakuutena ovat yhtäläisesti kaikki 20 §:ssä tarkoitettuun joukkolainarekisteriin katettujen joukkolainojen vakuudeksi merkityt kiinteistövakuudelliset luotot, julkisyhteisöluotot sekä 15 §:n mukaiset täytevakuudet, jollei vakuuksia ole merkitty rekisteriin yksilöidyn katetun joukkolainan vakuudeksi.

Liikkeeseenlaskija ja väliluoton velallinen eivät saa ilman Finanssivalvonnan lupaa luovuttaa eivätkä pantata katettujen joukkolainojen vakuuksina olevia kiinteistövakuudellisia luottoja ja julkisyhteisöluottoja. Kiellon vastainen luovutus tai panttaus on tehoton. Luottoasiakirjaan ja tietojärjestelmään, jossa kiinteistövakuudellisia luottoja ja julkisyhteisöluottoja hallinnoidaan, on tehtävä merkintä siitä, että luotto on annettu katetun joukkolainan vakuudeksi.

Liikkeeseenlaskijan tai väliluoton velallisen katetulle joukkolainalle tämän lain mukaan antama rekisteriin merkitty vakuus ei peräydy takaisinsaannista konkurssipesään annetun lain (758/1991) 14 §:n perusteella.

13 §

Vakuuden valuutta

Katetun joukkolainan 20 §:ssä tarkoitettuun joukkolainarekisteriin merkityn vakuuden on oltava saman valuutan määräinen kuin katettu joukkolaina. Tämä koskee myös katettujen joukkolainojen ja niiden vakuutena olevien varojen suojaamiseksi tehtyjä johdannaisso-
pimuksia.

14 §

Kiinteistövakuudellista luottoa ja sen vakuu- ta koskevat vaatimukset

Katetun joukkolainan vakuudeksi otettava kiinteistövakuudellinen luotto ei saa ylittää vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistön käypää arvoa. Käypä arvo on arvioitava hyvän kiinteistöarviointitavan mukaisesti noudattaen Finanssivalvonnan luottolaitoksen vakavaraisuuden hallinnasta ja luottoriskin hallinnasta antamia määräyksiä. Liikekiinteistöluottojen ja yli kolmen miljoonan euron suuristen asuntoluottojen vakuutena olevista osakkeista ja kiinteistöistä on hankittava kiinteistörahastolaissa (1173/1997) tarkoitettu riippumattoman ja ulkopuolisen Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistöarvioitsijan lausunto.

Liikkeeseenlaskijan on huolehdittava siitä, että vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistöjen arvo säilyy Finanssivalvonnan luottolaitoksien vakavaraisuusvaatimuksista ja luottoriskien hallinnasta antamien määräysten mukaisena.

Jos katetun joukkolainan vakuudet eivät täytä tämän lain vaatimuksia, Finanssivalvonnan on asetettava määräaika, jonka kuluessa liikkeeseenlaskijan on hankittava lisää lainmukaisia vakuuksia. Jos liikkeeseenlaskija ei asetetussa määräajassa täytä vakuuksia koskevia vaatimuksia, Finanssivalvonta voi peruuttaa liikkeeseenlaskijan luvan kiinnitysluottopankkitoimintaan.

15 §

Täytevakuudet

Katetun joukkolainan vakuutena voidaan väliaikaisesti käyttää seuraavia täytevakuuksia:

1) valtion, kunnan tai muun julkisyhteisön tai muun kuin liikkeeseenlaskijan kanssa samaan konsolidointiryhmään kuuluvan luottolaitoksen liikkeeseen laskemia joukkovelkakirjoja ja muita velkasitoumuksia;

2) 1 kohdassa tarkoitettujen julkisyhteisön tai luottolaitoksen antamaa omavelkaista takaus-
ta;

3) muun kuin liikkeeseenlaskijan kanssa samaan rahoitus- ja vakuutusryhmittymien valvonnasta annetussa laissa (699/2004) tarkoitettuun ryhmittymään kuuluvan vakuutusyhtiön antamaa luottovakuutusta;

4) liikkeeseenlaskijan omia Suomen Pankkiin tai talletuspankkiin tallettamia varoja; jos liikkeeseenlaskija on talletuspankki, talletus ei saa olla liikkeeseenlaskijan kanssa samaan konsolidointiryhmään kuuluvassa talletuspankissa.

Täytevakuuksia voidaan väliaikaisesti käyttää sellaisissa tilanteissa, joissa

1) kiinteistövakuudellisia luottoja tai julkisyhteisöluottoja ei ole ehditty myöntää tai rekisteröidä katetun joukkolainan vakuudeksi; tai

2) vakuuksien kokonaismäärä ei muutoin täytä 16 tai 17 §:ssä mainittuja ehtoja.

Edellä 1 momentissa tarkoitettujen täytevakuuksien määrä saa olla enintään 20 prosenttia kaikkien rekisteriin merkittyjen vakuuksien yhteenlasketusta määrästä kuitenkin siten, että saamiset luottolaitoksilta eivät ylitä 15 prosenttia vakuuksien yhteenlasketusta määrästä. Finanssivalvonta voi liikkeeseenlaskijan hakemuksesta erityisestä syystä antaa luvan poiketa määräajaksi ensiksi mainitusta rajoituksesta.

16 §

Vakuuksien kokonaismäärää koskevat vaatimukset

Katettujen joukkolainojen vakuuksien kokonaismäärään lasketaan sovellettaessa tämän pykälän ja 17 §:n säännöksiä:

1) enintään 70 prosenttia kunkin asunto- luoton vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistön käyvästä arvosta;

2) enintään 60 prosenttia kunkin liikekiinteistöluoton vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistön käyvästä arvosta; sekä

3) julkisyhteisöluottojen ja täytevakuuksien kirjanpitoarvo.

Vakuuksien kokonaismäärään ei lasketa väliluottoja eikä sellaisia joukkolainarekisteriin merkittyjä luottoja, jotka on Finanssivalvonnan määräysten mukaan kirjattava järjestämättömiksi luotoiksi.

Katettujen joukkolainojen vakuuksien kokonaismäärän on arvoltaan jatkuvasti ylitettävä katettujen joukkolainojen yhteenlaskettu jäljellä oleva pääoma.

Katettujen joukkolainojen vakuuksien kokonaismäärän on nykyarvoltaan jatkuvasti ylitettävä vähintään kahdella prosentilla kate- tuista joukkolainoista aiheutuvien maksu- voitteiden yhteenlaskettu nykyarvo. Vakuu- sien kokonaismäärään lasketaan väliluoton velallisten joukkolainarekisteriin merkityt kiinteistövakuudelliset luotot ja julkisyhteisöluotot. Kiinteistövakuudellisten luottojen nykyarvoa laskettaessa maksusuoritukset otetaan huomioon siinä suhteessa kuin kyseiset luotot lasketaan vakuuksien kokonaismäärään. Vakuuksien kokonaismäärää laskettaessa otetaan huomioon myös katettujen joukko- lainojen ja niiden vakuutena olevien varojen suojaamiseksi tehdyt joukkolainarekisteriin merkityt johdannais sopimukset. Finanssivalvonta voi antaa tarkempia määräyksiä nyky- arvon laskennasta.

Vähintään 90 prosenttia vakuuksien koko- naismäärän arvosta on oltava asunto- tai jul- kisyhteisöluottoja tai täytevakuuksia, jollei joukkovelkakirjalainan ehdoissa toisin mää- rätä.

Katettujen joukkolainojen vakuudeksi joukkolainarekisteriin on merkittävä väli- luoton velallisen kiinteistövakuudellisia luot- toja tai julkisyhteisöluottoja siten, että va- kuudeksi merkittyjen luottojen vakuuksien kokonaismäärään laskettava arvo ylittää jat- kuvasti väliluoton pääoman määrän.

17 §

Maksuvalmiutta koskevat vaatimukset

Liikkeeseenlaskijan on huolehdittava siitä, että katettujen joukkolainojen jäljellä oleva keskimääräinen laina-aika ei ole pitempi kuin 20 §:ssä tarkoitettuun joukkolainarekisteriin merkittyjen luottojen jäljellä oleva keskimää- räinen laina-aika.

Liikkeeseenlaskijan on lisäksi huolehditta- va siitä, että vakuuksien kokonaismäärään laskettavista varoista minkä tahansa 12 pe- räkällisen kalenterikuukauden jakson aikana kertyvien korkojen yhteenlaskettu määrä riit-

tää kattamaan samana aikana katettujen joukkolainojen haltijoille maksettavien korkojen ja johdannaissopimusten vastapuolille maksettavien maksujen yhteenlasketun määrän. Edellä tässä momentissa säädetty koskee myös katettujen joukkolainojen ja niiden vakuutena olevien varojen suojaamiseksi tehtyjä johdannaissopimuksia.

Finanssivalvonta voi antaa tarkemmat määräykset tämän pykälän soveltamisesta.

18 §

Johdannaissopimukset kiinnitysluottopankkitoiminnassa

Kiinnitysluottopankkitoiminnassa saa tehdä johdannaissopimuksia vain riskien suojaamiseksi.

Katettu joukkolaina saa sisältää ehdon, jonka vaikutuksesta katetun joukkolainan rahavirrat vaihtelevat kuten johdannaissopimuksen rahavirrat, vain jos ehdosta aiheutuvan riskin suojaamiseksi on tehty johdannaissopimus.

Finanssivalvonta voi antaa tarkemmat määräykset tämän pykälän soveltamisesta.

19 §

Tilinpäätös ja osavuosikatsaus

Liikkeeseenlaskijan tilinpäätöksestä on käytävä ilmi, sen lisäksi mitä luottolaitostoinnasta annetun lain 9 luvussa säädetään, myönnettyjen kiinteistövakuudellisten luottojen, väliluottojen ja julkisyhteisöluottojen määrä sekä liikkeessä olevien katettujen joukkolainojen määrä sekä kiinteistövakuudellisten luottojen vakuuksien ja väliluottojen arvostamisperusteet. Jos liikkeeseenlaskija on velvollinen käyttämään 14 §:ssä tarkoitettua kiinteistöarvioitsijaa, tilinpäätöksestä on lisäksi käytävä ilmi käytetyt kiinteistöarvioitsijat.

Kiinnitysluottopankkiin sovelletaan, mitä luottolaitostoinnasta annetun lain 157 §:ssä säädetään talletuspankin velvollisuudesta julkistaa osavuosikatsaus ja vuosikatsaus.

5 luku

Joukkolainarekisteri

20 §

Joukkolainarekisteri

Liikkeeseenlaskijan on pidettävä rekisteriä liikkeeseen laskemistaan katetuista joukkolainoista ja niiden vakuuksista.

Rekisteriin on merkittävä jokaisesta liikkeeseen lasketusta katetusta joukkolainasta:

1) lainan nimellisarvo ja jäljellä oleva pääoma;

2) lainan korko tai korkoperuste;

3) lainan takaisinmaksuaika;

4) lainaosuuksien määrä;

5) lainaosuuksien nimellisarvo;

6) lainan vakuutena olevien kiinteistövaikudellisten luottojen, väliluottojen ja julkisyhteisöluottojen yhteenlaskettu nimellisarvo sekä jäljellä oleva pääoma; jos luottojen yhteenlaskettu kirjanpitoarvo on alempi kuin nimellisarvo, on lisäksi ilmoitettava kirjanpitoarvo;

7) lainan vakuutena olevan täytevakuuden antaja, laji, nimellisarvo tai rahamäärä ja voimassaoloaika sekä velkasitoumuksen velallisen tai talletuksen vastaanottaneen luottolaitoksen nimi.

Joukkolainarekisteriin on merkittävä katetun joukkolainan vakuudeksi tulevasta kiinteistövakuudellisesta luotosta ja julkisyhteisöluotosta:

1) luoton numero, jonka avulla luotto voidaan yksilöidä;

2) luoton nimellisarvo ja jäljellä oleva pääoma;

3) luoton takaisinmaksuaika;

4) luoton korko tai korkoperuste.

Katetun joukkolainan vakuudeksi tulevasta kiinteistövakuudellisesta luotosta on lisäksi merkittävä:

1) vakuutena olevien osakkeiden, kiinteistön tai vastaavan kohteen käypä arvo;

2) paljonko on 70 prosenttia asuntoluoton ja 60 prosenttia liikekiinteistöluoton vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistön arvosta, jos luoton pääoma on tätä suurempi;

3) osakkeiden, kiinteistön tai vastaavan kohteen luovutuksen yhteydessä kyseisen

omaisuuden sijaan tulleen väliaikaisena täytevakuutena olevan talletuksen vastaanottaneen pankin nimi sekä talletuksen pääoma ja tilinumero.

Katettujen joukkolainojen vakuutena ovat yhtäläisesti kaikki rekisteriin merkityt varat, jollei vakuuksia ole merkitty rekisteriin yksilöidyn katetun joukkolainan vakuudeksi. Jos kiinteistövakuudellinen luotto, julkisyhteisöluotto tai täytevakuus on yksilöidyn katetun joukkolainan vakuutena, rekisteristä on lisäksi käytävä ilmi katettu joukkolaina, johon nämä vakuudet kohdistuvat.

21 §

Johdannaissopimusten merkitseminen joukkolainarekisteriin

Katetuista joukkolainoista tai niiden vakuutena olevista varoista aiheutuvien riskien suojaamiseksi tehdyt johdannaissopimukset on merkittävä joukkolainarekisteriin. Rekisteriin on merkittävä ainakin seuraavat tiedot jokaisesta johdannaissopimuksesta:

- 1) numero, jonka avulla sopimus voidaan yksilöidä;
- 2) sopimustyyppi;
- 3) sopimusosapuoli;
- 4) alkamis- ja päättymispäivä;
- 5) määrä sopimusvaluutassa.

22 §

Joukkolainarekisterin ylläpito

Tiedot joukkolainarekisteriin on oltava merkittävänä viimeistään seuraavana pankin aukiolopäivänä katetun joukkolainan liikkeeselaskusta ja sen vakuudeksi tulevan kiinteistövakuudellisen luoton tai julkisyhteisöluoton antamisesta tai täytevakuuden hankimisesta. Tiedoissa tapahtuneet muutokset on merkittävä rekisteriin viivytyksettä. Joukkolainarekisterin merkinnöistä on valmistettava tallenne, jota ei voida jälkikäteen muuttaa.

Kiinteistövakuudellinen luotto, väliluotto ja julkisyhteisöluotto on poistettava rekisteristä, kun ne on kokonaan maksettu. Luotto on lisäksi poistettava rekisteristä, jos sitä ei vakuuden vaihtamisen tai poistamisen jälkeen

voida enää katsoa kiinteistövakuudelliseksi luotoksi. Kiinteistövakuudellinen luotto, väliluotto, julkisyhteisöluotto ja täytevakuus saadaan lisäksi poistaa rekisteristä, jos poistamisen tai siirron jälkeen katettujen joukkolainojen vakuudeksi rekisteriin merkitty vakuuksien kokonaismäärä riittää täyttämään laissa säädetty ja katetun joukkolainan lainaehtoihin perustuvat vaatimukset.

Yksilöidyn katetun joukkolainan vakuudeksi joukkolainarekisteriin merkitty kiinteistövakuudellinen luotto, julkisyhteisöluotto ja täytevakuus saadaan poistaa tai siirtää toisen katetun joukkolainan vakuudeksi, jos kyseisen katetun joukkolainan vakuudeksi merkittyjen kiinteistövakuudellisten luottojen ja julkisyhteisöluottojen arvo sekä täytevakuuksien määrä poistamisen jälkeen ylittää lainan jäljellä olevan pääoman määrän, ja katetun joukkolainan lainaehtoihin tai luotto- luokitukseen perustuvat vaatimukset täyttyvät.

23 §

Kiinteistövakuudellisen luoton, väliluoton tai julkisyhteisöluoton muutokset

Kiinteistövakuudellisen luoton tai julkisyhteisöluoton rekisteröinti katetun joukkolainan vakuudeksi ei estä kiinnitysluottopankkia, talletuspankkia, luottoyhteisöä ja väliluoton velallista sopimasta luoton ennaikaisesta maksamisesta, luottoehtojen muutoksista velallisen kanssa eikä vakuuden korvaamista toisella tässä laissa edellytetyllä vakuudella eikä muutoinkaan rajoita kiinnitysluottopankille, talletuspankille tai luottoyhteisölle veljana kuuluvia oikeuksia.

6 luku

Pakkotäytäntö

24 §

Ulosmittausta, turvaamistointa ja kuittausta koskeva kielto

Katetun joukkolainan vakuudeksi joukkolainarekisteriin merkittyä kiinteistövakuudellista luottoa, julkisyhteisöluottoa ja täytevaku-

kuutta ei saa ulosmitata kiinnitysluottopankin, talletuspankin tai luottoyhteisön velasta eikä niihin saa kohdistaa turvaamistointa.

Velkoja ei saa kuitata saatavaansa katetun joukkolainan vakuudeksi joukkolainarekisteriin merkittyä kiinteistövakuudellista luottoa eikä julkisyhteisöluottoa vastaan siltä osin kuin tämä on katetun joukkolainan haltijoiden 25 §:n mukaisen maksuetuoikeuden piirissä.

25 §

Katettujen joukkolainojen asema liikkeeseenlaskijan selvitystilassa ja konkurssissa

Liikkeeseenlaskijan selvitystilan ja konkurssin estämättä katettu joukkolainana on maksettava koko katetun joukkolainan lainajalta sopimusehtojen mukaisesti katetun joukkolainan vakuudeksi joukkolainarekisteriin merkityistä varoista ennen muita saatavia. Katettujen joukkolainojen vakuuksista selvitystilan tai konkurssin alkamisen jälkeen kertyvät varat on merkittävä näiden katettujen joukkolainojen vakuuksiksi rekisteriin. Katettujen joukkolainojen vakuuksia koskee lisäksi soveltuvin osin, mitä 24 §:ssä, tämän pykälän 2 momentissa, 26, 28 ja 29 §:ssä säädetään katetun joukkolainan vakuutena olevista varoista. Katettuun joukkolainaan perustuvan saamisen valvontaan kiinnitysluottopankin, talletuspankin ja luottoyhteisön konkurssissa sovelletaan, mitä konkurssilain (120/2004) 12 luvun 17 §:ssä säädetään.

Katettujen joukkolainojen vakuuksien kokonaismäärään sisältyvän kiinteistövakuudellisen luoton osalta katettujen joukkolainojen haltijoiden tämän pykälän mukainen maksuetuoikeus rajoittuu luoton osuuteen, joka vastaa asuntoluottojen osalta 70 prosenttia ja liikekiinteistöluottojen osalta 60 prosenttia luoton vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistön joukkolainarekisteriin merkitystä arvosta liikkeeseenlaskijan selvitystilaan tai konkurssiin asettamishetkellä.

Kiinnitysluottopankilla, joka on selvitystilassa, tai sen konkurssipesällä on oikeus saada joukkolainarekisteriin merkitystä väliuoton vakuutena olevasta kiinteistövakuudellisesta luotosta tai julkisyhteisöluotosta maksu luoton ehtojen mukaisesti suoritetusta

perinnästä tai luovutushinnasta. Näistä kertyvät suoritukset merkitään joukkolainarekisteriin 1 momentin mukaisesti.

Mitä edellä säädetään katetun joukkolainan takaisinmaksusta, sovelletaan vastaavasti joukkolainarekisteriin merkittyihin johdannais sopimuksiin ja 26 §:n 4 momentissa tarkoitettuihin maksukyvyyn turvaaviin luottoihin. Johdannais sopimusten vastapuolilla ja luottojen antajilla on katettujen joukkolainojen haltijoiden kanssa yhtäläinen etuoikeus saada maksu katetun joukkolainan vakuudeksi rekisteriin merkityistä varoista ja niihin liittyvistä maksusuorituksista.

26 §

Vakuuksien hallinnointi liikkeeseenlaskijan selvitystilan ja konkurssin aikana

Kun liikkeeseenlaskija on asetettu selvitystilaan tai konkurssiin, Finanssivalvonnan on viipymättä asetettava Finanssivalvonnasta annetun lain (878/2008) 29 §:ssä tarkoitettu asiamies valvomaan katettujen joukkolainojen velkojien sekä niihin rinnastettavien velkojatarhojen etua ja käyttämään puhevaltaa näiden puolesta. Asiamiehen on valvottava erityisesti katettujen joukkolainojen vakuutena olevien varojen hoitamista ja rahaksi muuttoa sekä sopimuksenmukaisten suoritusten maksamista katettujen joukkolainojen haltijoille. Asiamieheksi valittavalla on oltava tehtävän laatuun ja laajuuteen nähden riittävä rahoitustoiminnan ja oikeudellisten asioiden tuntemus. Asiamieheen sovelletaan muuten, mitä Finanssivalvonnasta annetun lain 29 §:ssä säädetään asiamiehestä, jolle jäljempänä toisin säädetä.

Pesänhoitajan on asiamiehen vaatimuksesta tai tämän suostumuksella tehtävä katetuista joukkolainoista ja niiden vakuutena olevista varoista johtuvien riskien suojaamiseksi tarpeelliset johdannais sopimukset sekä tarvittaessa myytävä riittävä määrä katetun joukkolainan vakuuksia katettuun joukkolainaan liittyvien velvoitteiden hoitamiseksi.

Pesänhoitaja voi lisäksi Finanssivalvonnan luvalla siirtää vastuun katetusta joukkolainasta sekä sen vakuutena olevat varat muulle katetun joukkolainan liikkeeseenlaskuun oikeuttavan luvan saaneelle kiinnitysluottopankil-

le, talletuspankille tai luottoyhteisölle taikka sellaiselle ulkomailta toimiluvan saaneelle toimijalle, jota valvotaan tätä lakia vastaavasti, jos katetun joukkolainan ehdoista ei muuta johdu.

Pesänhoitajalla on asiamiehen vaatimuksesta tai tämän suostumuksella oikeus irtisanoa tai siirtää johdannaissopimus kolmannelle osapuolelle, jos vakuutena olevia varoja luovutetaan tai muutetaan rahaksi ja se on riskienhallinnan kannalta perusteltua, sekä oikeus luovuttaa vakuuksia johdannaissopimusten vastapuolille katetun joukkolainan haltijan edun sitä vaatiessa. Pesänhoitajalla on myös oikeus tehdä maksukykyä turvaavia sopimusjärjestelyjä ja ottaa maksuvalmiusluottoa asiamiehen vaatimuksesta tai suostumuksella.

Jos katettujen joukkolainojen vakuuksien kokonaismäärää koskevia 16 ja 17 §:n vaatimuksia ei voida täyttää, pesänhoitajan on asiamiehen vaatimuksesta tai tämän suostumuksella eräännyttävä katetut joukkolainat ja myytävä niiden maksua varten kunkin katetun joukkolainan vakuutena olevat varat.

Pesänhoitajan on asiamiehen vaatimuksesta tai tämän suostumuksella vaadittava, että väliluoton velallisen on myytävä liikkeeseenlaskijalle tämän katetun joukkolainan vakuuksiin sisältyvät kiinnitysvakuudelliset luotot tai julkisyhteisöluotot siten, että vastikesaaminen kuitataan 24 §:n 2 momentin estämättä liikkeeseenlaskijan väliluoton mukaista saatavaa vastaan osittain tai kokonaan. Pesänhoitajan vaatimuksen mukaisesti väliluoton velallisen on tarvittaessa myytävä kolmannelle osapuolelle riittävä määrä liikkeeseenlaskijan katetun joukkolainan vakuuksia katettuun joukkolainaan liittyvien veloitteiden hoitamiseksi.

27 §

Vakuuksien luovuttaminen konkurssipesään

Pesänhoitaja voi asiamiehen suostumuksella luovuttaa joukkolainarekisteriin merkittyjä vakuuksia konkurssipesään vain, jos vakuuksien kokonaismäärän 16 §:n mukainen arvo ja nykyarvo merkittävästi ylittävät katettujen joukkolainojen yhteenlasketun määrän ja on ilmeistä, ettei luovutettava vakuus ole tar-

peen katettujen joukkolainojen sopimusehtojen, johdannaissopimusten tai maksukykyä turvaavien sopimusjärjestelyiden mukaisten veloitteiden täyttämiseksi.

Pesänhoitajan on luovutettava kiinteistövakuudellisen luoton tuottamista maksusuorituksista 25 §:ssä tarkoitettu maksuetoikeuden ylittävä osuus konkurssipesään.

Mitä edellä säädetään vakuuksien luovuttamisesta konkurssipesään, koskee vastaavasti myös väliluoton velallista.

28 §

Vakuuksien hallinnointi väliluoton velallisen selvitystilän ja konkurssin aikana

Kun väliluoton velallinen on asetettu selvitystilaan tai konkurssiin, Finanssivalvonnan on viipymättä asetettava Finanssivalvonnasta annetun lain 29 §:n mukainen asiamies valvomaan väliluoton velkojana olevan kiinnitysluottopankin liikkeeseen laskemien katettujen joukkolainojen haltijoiden etua ja käyttämään puhevaltaa näiden puolesta. Asiamiehen on valvottava erityisesti katettujen joukkolainojen vakuutena olevien varojen hoitamista ja rahaksi muuttoa sekä sopimustenmukaisten suoritusten maksamista katettujen joukkolainojen velkojille sekä muille niihin rinnastettaville tahoille. Väliluoton velallisen selvitystilän ja konkurssin estämättä katettu joukkolainan on maksettava koko katetun joukkolainan laina-ajalta sopimusehtojen mukaisesti katetun joukkolainan vakuudeksi joukkolainarekisteriin merkityistä varoista ennen muita saatavia noudattaen lisäksi 25 §:n mukaista maksuetoikeutta koskevia määräyksiä soveltuvin osin.

Pesänhoitajan on asiamiehen vaatimuksesta tai tämän suostumuksella väliluoton velallisen ollessa selvitystilassa:

1) myytävä liikkeeseenlaskijalle tämän katetun joukkolainan vakuuksiin sisältyvät kiinteistövakuudelliset luotot tai julkisyhteisöluotot siten, että vastikesaaminen kuitataan 24 §:n 2 momentin estämättä liikkeeseenlaskijan väliluoton mukaista saatavaa vastaan osittain tai kokonaan;

2) tarvittaessa myytävä kolmannelle osapuolelle riittävä määrä liikkeeseenlaskijan katetun joukkolainan vakuuksia katettuun

joukkolainaan liittyvien velvoitteiden hoitamiseksi.

29 §

Käteisvarat liikkeeseenlaskijan selvitystilän ja konkurssin yhteydessä

Katettujen joukkolainojen vakuuksista liikkeeseenlaskijan selvitystilän tai konkurssin alkamisen jälkeen kertyvät varat ja pankkitilit, joilla nämä varat ovat, on merkittävä joukkolainarekisteriin. Kiinnitysluottopankin, talletuspankin tai luottoyhteisön selvitystilän tai konkurssin alkamisen jälkeen pesähoitajan ottama 26 §:n 4 momentissa tarkoitettu luotto on merkittävä joukkolainarekisteriin. Rekisteriin on merkittävä jokaisesta pankkitilistä luottolaitos, jossa pankkitili on, ja tilinumero sekä jokaisen otetun luoton osalta luoton myöntänyt luottolaitos, luoton numero ja nimellisarvo. Rekisteriin on lisäksi merkittävä katettu joukkolainain, johon edellä tarkoitettu erä kohdistuu.

30 §

Johdannaissopimusten asema liikkeeseenlaskijan selvitystilassa ja konkurssissa

Johdannaissopimuksista johtuvat velvoitteet on täytettävä liikkeeseenlaskijaa kohtaan sopimusehtojen mukaisesti konkurssin tai selvitystilän estämättä, jollei johdannaissopimusten ehdoista muuta johdu. Liikkeeseenlaskijalle johdannaissopimusten perusteella selvitystilän tai konkurssin alkamisen jälkeen kertyviin varoihin sovelletaan, mitä 29 §:ssä säädetään katetun joukkolainain vakuuksista.

7 luku

Vahingonkorvaus- ja rangaistussäännökset

31 §

Vahingonkorvausvelvollisuus

Kiinnitysluottopankin osakkeenomistajan, hallintoneuvoston ja hallituksen jäsenen sekä toimitusjohtajan vahingonkorvausvelvollisuudesta säädetään luottolaitostoiminnasta annettussa laissa ja tilintarkastajan vahingonkorvausvelvollisuudesta tilintarkastuslaissa (459/2007).

Vahingonkorvauskanteen nostamisesta kiinnitysluottopankin lukuun on voimassa, mitä osakeyhtiölain (624/2006) 22 luvun 6—8 §:ssä säädetään.

32 §

Kiinnitysluottopankkirikos

Joka

1) harjoittaa kiinnitysluottopankkitoimintaa ilman lupaa,

2) 6 §:n vastaisesti käyttää toiminimessään tai muuten toimintaansa osoittamaan sanaa kiinnitysluottopankki tai 10 §:n vastaisesti liikkeeseen laskemistaan joukkovelkakirjalainoista nimitystä katettu joukkolainain tai siihen sekoitettavissa olevaa nimitystä;

3) laskee liikkeeseen katetun joukkolainain noudattamatta, mitä 14 ja 15 §:ssä säädetään tällaisen joukkovelkakirjalainain vakuuksista tai

4) tekee tahallaan väärän merkinnän joukkolainarekisteriin tai tahallaan laiminlyö tässä laissa vaaditun merkinnän tekemisen, on tuomittava *kiinnitysluottopankkirikoksesta* sakkoon tai vankeuteen enintään kuudeksi kuukaudeksi, jollei teko ole vähäinen tai siitä muualla laissa säädetä ankarampaa rangaistusta.

8 luku

Voimaantulo ja siirtymäsäännökset

33 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä kuuta 20.

34 §

Siirtymäsäännökset

Tällä lailla kumotaan 23 päivänä joulukuuta 1999 annettu kiinnitysluottopankkilaki

(1240/1999) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen.

Ennen tämän lain voimaantuloa liikkeeseen laskettuihin joukkovelkakirjalainoihin tai rekisteriin merkittyihin johdannaissopimuksiin ei sovelleta tämän lain säännöksiä. Jollei toisin sovita, sellaiseen lainaan sovelletaan edelleen kumottavan lain 9, 9 a ja 17 §:n asianomaisia säännöksiä. Tästä seikasta on tehtävä merkintä joukkovelkakirjalainan osalta

joukkolainarekisteriin, mitä merkintää ei saa muuttaa.

Kiinnitysluottopankin, joka tämän lain voimaan tullessa harjoittaa kiinnitysluotto-pankkitoimintaa, on kuuden kuukauden kuluessa tämän lain voimaantulosta saatettava joukkolainarekisterinsä vastaamaan tämän lain 5 luvun säännöksiä.

Tämän lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin voidaan ryhtyä ennen lain voimaantuloa.

2.

Laki

Finanssivalvonnasta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan Finanssivalvonnasta 19 päivänä joulukuuta 2008 annetun (878/2008) lain 5 §:n 18 kohta ja

lisätään 5 §:ään uusi 19 kohta sekä lakiin uusi 50 a § seuraavasti:

5 §

Muut finanssimarkkinoilla toimivat

Muulla finanssimarkkinoilla toimivalla tarkoitetaan tässä laissa:

18) kiinteistörahastolaissa (1173/1997) tarkoitettua kiinteistörahastoa;

19) luottoluokituslaitoksista annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EY) N:o 1060/2009 tarkoitettua luottoluokituslaitosta.

50 a §

Toiminta luottoluokituslaitosten toimivaltaisena viranomaisena

Finanssivalvonta toimii luottoluokituslaitoksista annetun (EY) N:o 1060/2009 Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen 22 artiklassa tarkoitettuna toimivaltaisena viranomaisena.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä 9 päivänä huhtikuuta 2010

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Hallinto- ja kuntaministeri *Mari Kiviniemi*

*Liite
Rinnakkaisteksti*

2.

Laki

Finanssivalvonnasta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan Finanssivalvonnasta 19 päivänä joulukuuta 2008 annetun (878/2008) lain 5 §:n 18 kohta ja
lisätään 5 §:ään uusi 19 kohta sekä lakiin uusi 50 a § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

5 §

Muut finanssimarkkinoilla toimivat

Muulla finanssimarkkinoilla toimivalla tarkoitetaan tässä laissa:

18) kiinteistörahastolaissa (1173/1997) tarkoitettua kiinteistörahastoa.

Ehdotus

5 §

Muut finanssimarkkinoilla toimivat

Muulla finanssimarkkinoilla toimivalla tarkoitetaan tässä laissa:

18) kiinteistörahastolaissa (1173/1997) tarkoitettua kiinteistörahastoa;

19) luottoluokituslaitoksista annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EY) N:o 1060/2009 tarkoitettua luottoluokituslaitosta.

50 a §

Toiminta luottoluokituslaitosten toimivaltaisena viranomaisena

Finanssivalvonta toimii luottoluokituslaitoksista annetun (EY) N:o 1060/2009 Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen 22 artiklassa tarkoitettuna toimivaltaisena viranomaisena.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 _____ .