

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista ja siihen liittyviksi laeiksi *(luonnos julkista lausuntokierrosta varten)*

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista, joka tulisi korvaamaan voimassa olevan kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain. Muutokset pohjautuvat katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin täytäntöönpanoon sekä muihin katettuja joukkolainoja koskevaan sääntelyyn liittyviin uudistustarpeisiin.

Keskeisimmät direktiiviin pohjautuvat muutokset verrattuna voimassa olevaan lainsäädäntöön ovat katettuihin joukkolainoihin liittyvän maksuvalmiusvaatimuksen käyttöönotto ja katetun joukkolainan eräpäivän siirtoa (*soft bullet*) koskevien tarkempien edellytysten määrittely. Esityksessä ehdotetaan käyttöön otettavaksi jäsenvaltiokohtainen optio maksuvalmiusvaatimuksen laskemisesta katetun joukkolainan viimeisen ehdottoman eräpäivän perusteella, kun joukkolainan sopimusehtoihin liittyy mahdollisuus eräpäivän siirtoon. Direktiivin edellyttämänä tehdään niin ikään vähäisiä muutoksia muun muassa katettuja joukkolainoja koskevaan lupamenettelyyn ja katepoleihin sisällytettävien johdannaissopimusten sääntelyyn.

Direktiivin kansalliseen täytäntöönpanoon suoranaisesti liittymättömiä muutoksia ovat asunto-
luottojen vakuusarvon nosto katepoolissa 70 prosentista 80 prosenttiin suhteessa katepooliin
sisällytetyn luoton reaalivakuuden käypään arvoon, katettuja joukkolainoja koskevan keski-
juoksuaikarajoitteen purkaminen, väliluottotoimintamallin rajoittaminen ainoastaan konsoli-
dointiryhmän sisäiseksi rahoitusjärjestelyksi ja väliluottojen salliminen konsolidointiryhmän si-
sällä myös toiselle ETA-luottolaitokselle. Katettujen joukkolainojen merkittävyyden kasvun
myötä luottolaitosten maksuvalmiusriskien arviointia koskevaa säännöstä ehdotetaan tarkennet-
tavaksi siten, että jatkossa katettujen joukkolainojen kautta varainhankintaa toteuttavat luotto-
laitokset olisivat nykyistä tarkemmin velvoitettuja arvioimaan taseen sitoutuneisuuteen liittyviä
riskejä niin normaalitilannetta kuin rahoitusjärjestelmää koskevan häiriötilanteeseen varautu-
mista silmällä pitäen.

Laki kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista on tarkoitettu tulemaan voimaan 8.7.2022. Laki luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian lain vahvistamisesta.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
PERUSTELUT	3
1 Asian tausta ja valmistelu	3
1.1 Tausta	3
1.2 Valmistelu	4
2 EU-säädöksen tavoitteet ja pääasiallinen sisältö.....	5
2.1 Katettuja joukkolainoja koskeva direktiivi	5
2.2 EU:n vakavaraisuusasetuksen muutosasetus katettuihin joukkolainoihin liittyen	9
3 Nykytila ja sen arviointi.....	10
3.1 Kiinnitysluottopankkitoiminta ja katetut joukkolainat.....	10
3.2 Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskeva lainsäädäntö.....	15
3.3 Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevat viranomaismääräykset.....	17
3.4 Katettujen joukkolainojen markkinoita koskeva itsesääntely	18
3.5 Direktiivistä aiheutuvat muutostarpeet kansalliseen lainsäädäntöön	19
3.6 Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevan sääntelyn muut muutostarpeet.....	22
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset	23
4.1 Keskeiset ehdotukset.....	23
4.1.1 Direktiivin mukaisten jäsenvaltiokohtaisten optioiden käyttäminen	23
4.1.2 Direktiivin täytäntöönpanoon liittymättömät muutokset	23
4.2 Pääasialliset vaikutukset.....	25
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot	28
5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	28
5.2 Muiden jäsenvaltioiden suunnittelemat tai toteuttamat keinot.....	28
6 Lausuntopalaute	33
7 Säännöskohtaiset perustelut.....	33
7.1 Laki kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista	33
7.2 Laki luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta	43
8 Lakia alemman asteinen sääntely	44
9 Voimaantulo	44
10 Toimeenpano ja seuranta	44
11 Suhde muihin esityksiin.....	44
11.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä.....	44
11.2 Suhde talousarvioesitykseen	44
12 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys	44
LAKIEHDOTUKSET	48
Laki kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista	48
Laki luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta	60
LIITE	62
RINNAKKAISTEKSTI.....	62
Laki luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta	62

PERUSTELUT

1 Asian tausta ja valmistelu

1.1 Tausta

Katetut joukkolainat ovat luottolaitosten liikkeeseen laskemia velkasitoumuksia, joiden vakuutena on vakuudellisista luottosaatavista koostuva luottoportfolio, jota kutsutaan *katepooliksi*. Katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua kutsutaan *kiinnitysluottopankkitoiminnaksi*. Niiden liikkeeseenlaskijana voi olla erillinen, ainoastaan kiinnitysluottopankkitoimintaan erikoistunut *kiinnitysluottopankki* tai kiinnitysluottopankkitoimintaa varten toimiluvan saanut talletuspankki tai muu luottolaitos, joka harjoittaa kiinnitysluottopankkitoimintaa muun luottolaitostointansa ohessa.

Katetut joukkolainat eroavat saatavien arvopaperistamisesta (*securitization*) siten, että rahoitusjärjestelyä ei toteuteta liikkeeseenlaskijan taseen ulkopuolisen erillisyhtiön kautta, vaan liikkeeseenlaskija säilyy joukkolainan velallisena ja samoin myös joukkolainan vakuutena oleva luottoportfolio säilyy liikkeeseenlaskijan taseessa. Katetun joukkolainan velkoja pystyy siten kohdistamaan vaateensa joko liikkeeseenlaskijaan, tai tämän maksukyvyttömyystilanteessa myös katetun joukkolainan katepooliin. Tätä järjestelmää kutsutaan *kaksinkertaiseksi vaadeoikeudeksi* (*dual recourse mechanism*). Tyypillisesti katetun joukkolainan liikkeeseenlaskija tai katepooliin sisällytettävän luottoportfolion tarjoava muu luottolaitos on velvollinen pitämään luottoportfolion vähimmäisarvon tietyllä tasolla, mikä voi velvoittaa vakuuksien täydentämiseen esimerkiksi saatavien takaisinmaksun tai luottoportfolioon sisältyvien luottosaatavien vakuusarvon laskemisen vuoksi.

Katettujen joukkolainojen avulla luottolaitosten on mahdollista toteuttaa varainhankintaa edullisemmin kuin vakuudettomalla markkinarahoituksella. Erityisesti vuoden 2008 finanssikriisin jälkeen vakuudellisen ja vakuudettoman markkinarahoituksen välinen korkoero on leventynyt. Kehitys on johtanut siihen, että katetuista joukkolainoista on sittemmin tullut yhä merkittävämpi varainhankintakanava erityisesti eurooppalaisille luottolaitoksille. Vaikka varainhankinta katetuilla joukkolainoilla on edullisempaa, lisää se toisaalta luottolaitosten taseiden sitoutuneisuutta katettuihin joukkolainoihin liittyvän vakuuselementin ja katepoolin täydentämiseen liittyvien velvoitteiden johdosta.

Katettujen joukkolainojen liikkeeseenlasku on tähän saakka perustunut Euroopan unionissa kansallisiin säännöksiin sekä itsesääntelyyn, eikä unionin tasoista lainsäädännöllistä viitekehystä ole ollut olemassa. EU:n vakavaraisuusasetuksessa¹ on kuitenkin määritelty ne suotuisamman pääoma- ja likviditeetti vaatimuksen edellytykset, joita katettuihin joukkolainoihin sijoittanut luottolaitos voi käyttää vakavaraisuuslaskennassaan. Koska katettujen joukkolainojen potentiaaliset sijoittajat ovat myös luottolaitoksia, EU:n vakavaraisuusasetuksen säännökset ovat tosiasiallisesti ohjanneet katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua sanotut kriteerit täyttäviin instrumentteihin.

Joukkolainamarkkinoiden kansainvälisestä luonteesta johtuen on kuitenkin syntynyt tiettyjä vaikiintuneita markkinakäytäntöjä myös katettuihin joukkolainoihin liittyen. Esimeriksi kiinnitysluottopankkien yhteistyöjärjestönä toimiva European Covered Bond Council (ECBC) on lanseerannut joukkolainojen läpinäkyvyyden edistämiseksi itsesääntelyperustaisen viitekehksen.

¹ Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus [\(EU\) N:o 575/2013](#) luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusvaatimuksista ja asetuksen (EU) N:o 648/2012 muuttamisesta.

Katettu joukkolainaa saa käyttää viitekehyksen mukaista tunnusta, jos joukkolainaa täyttää EU:n vakavaraisuusasetuksessa säädetyt kriteerit suotuisammalle riskipaino- ja likviditeettikohtelulle, ja liikkeeseenlaskija täyttää tietyt tiedonantovelvollisuudet, kuten julkaisee internetsivuiltaan tietoja joukkolainan vakuutena olevan katepoolin koostumuksesta.

Katettujen joukkolainojen merkittävydestä johtuen Euroopan järjestelmäriskikomitea (EJRK) suositteli joulukuussa 2012 antamissaan suosituksessa, että kansallisten pankkivalvojen tulisi Euroopan pankkiviranomaisen (EPV) koordinoimana kartoittaa katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun liittyviä parhaita käytänteitä.² Euroopan pankkiviranomainen (EPV) antoi vuonna 2014 suositukset katettujen joukkolainojen parhaista käytänteistä, tavoitteena harmonisoida eurooppalaisia katettujen joukkolainojen markkinoita.³ Edelleen vuonna 2016 EPV julkaisi raportin siitä, miten laajalti EU:n jäsenvaltioiden lainsäädäntö vastaa aiemmin julkaistuja joukkolainamarkkinoiden parhaita käytänteitä.⁴ EPV suositteli raportissaan katettujen joukkolainojen sääntelyn eurooppalaisen viitekehyksen muodostamista direktiivin muodossa, EU:n vakavaraisuusasetuksen päivittämistä ja edelleen joukkolainamarkkinoiden harmonisoinnin edistämistä jäsenvaltioiden toimesta vapaaehtoisesti.

Vuonna 2019 annetulla katettuja joukkolainoja koskevalla direktiivillä on tavoitteena sijoittajansuojan parantaminen ja katettujen joukkolainojen ominaisuuksien yhtenäistäminen.

1.2 Valmistelu

EU-säädöksen valmistelu

Euroopan komissio hyväksyi 12.3.2018 pääomamarkkinaunionin syventämiseen tähtäävän toimenpidepaketin sekä tiedonannon *Toimien vauhdittaminen pääomamarkkinaunionin toteuttamiseksi vuoteen 2019 mennessä*. Osana toimenpidepakettia komissio antoi ehdotuksen koskien katettujen joukkolainojen EU:n lainsäädäntökehystä, eli ehdotukset katettuja joukkolainoja koskeviksi direktiiviksi ja EU:n vakavaraisuusasetuksen muutosasetukseksi katettujen joukkolainojen vakavaraisuus- ja likviditeettikohteluun liittyen.⁵

Valtioneuvosto antoi eduskunnalle U-kirjelmän ([U 24/2018 vp](#)) komission lainsäädäntöehdotuksista 17.5.2018. Valtioneuvosto piti komission ehdotuksen tavoitteita yleisesti ottaen perusteltuina, tavoiteltuina ja linjassa pääomamarkkinaunionin tavoitteiden kanssa, sillä katettuja joukkolainoja koskeva EU:n lainsäädäntökehys edistäisi katettujen joukkolainojen markkinoiden kehittymistä kaikkialla unionissa. Valtioneuvosto painotti, että direktiivin tulisi säilyä mahdollisimman periaatelähtöisenä ja että yksityiskohtaisia säännöksiä tulisi välttää. Valtioneuvosto suhtautui myönteisesti lainsäädäntöpakettiin liittyvään EU:n vakavaraisuusasetuksen muutosehdotukseen ja piti tervetulleena sitä, että katettuihin joukkolainoihin sijoittaneita luottolaitoksia koskevia, katettuihin joukkolainoihin sovellettavia vaatimuksia yhtäältä selkeytetään ja toisaalta tiukennetaan.

² Euroopan järjestelmäriskikomitean suositus luottolaitosten rahoituksesta ([EJRK/2012/2](#)).

³ [EBA Report on EU covered bond frameworks and capital treatment](#). Response to the Commission's call for advice of December 2013 related to Article 503 of the Regulation (EU) No 575/2013 and to the ESRB Recommendation E on the funding of the credit institutions of December 2012 (ESRB/12/2).

⁴ EBA [Report on Covered Bonds: Recommendations on harmonisation of covered bond frameworks in the EU](#). (20.12.2016). [Linkki EPV:n lehdistötiedotteeseen](#).

⁵ [Linkki komission lainsäädäntöehdotukseen ja oheismateriaaliin](#).

Eduskunnan talousvaliokunta antoi lausunnon ([TaVL 31/2018](#)) valtioneuvoston U-kirjelmästä. Valiokunta yhtyi valtioneuvoston kantaan, ja lisäksi esitti huomioita sekä lainsäädäntöehdotukseen liittyvissä jatkoneuvotteluissa, että tulevassa kansallisessa täytäntöönpanossa huomioitavaista seikoista. Kansalliseen täytäntöönpanoon liittyen valiokunta piti tärkeänä erityisesti likvideettipuskurin korvaamista joukkolainan eräpäivän siirtoa koskevalla ehdolla (niin sanottu *soft bullet* -rakenne), ulkomaisten vakuuksien maantieteelliseen hajauttamiseen liittyvien kysymysten arviointia ja huomion kiinnittämistä siihen, miten muutokset vaikuttaisivat pankkien kriisiratkaisuun ja tappionkattamiskykyyn.

Katettuja joukkolainoja koskeva direktiivi⁶ ja EU:n vakavaraisuusasetuksen muutosasetus⁷ ka-tettuihin joukkolainoihin liittyen annettiin 27.9.2019.

Hallituksen esityksen valmistelu

Hallituksen esitys on valmisteltu virkatyönä valtiovarainministeriössä. Valmistelun aikana on kuultu eräistä keskeisistä kysymyksistä Finanssivalvontaa, Suomen Pankkia, Rahoitusvakausvirastoa, Finanssiala ry:tä sekä eräitä katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskijoita. Valmistelutyössä on ollut käytettävissä myös rahoitussektorin toimittamia aloitteita lainsäädännön muutoksiksi. Luonnos hallituksen esitykseksi oli julkisella lausuntokierroksella 4.6.2021–31.7.2021.

2 EU-säädöksen tavoitteet ja pääasiallinen sisältö

2.1 Katettuja joukkolainoja koskeva direktiivi

Tavoitteet

Katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin keskeisinä tavoitteina ovat katettujen joukkolainojen sisämarkkinoiden kehittäminen ja sijoittajansuojan parantaminen. Direktiivi pyrkii näihin tavoitteisiin määrittelemällä tarkemmin katettujen joukkolainojen rakenteelliset ominaisuudet erityisesti niiden katepoolien osalta sekä säätämällä katettuihin joukkolainoihin liittyvistä tiedonantovelvollisuuksista.

Kaksinkertainen vaadeoikeus ja konkurssioikeudellinen erillisyys

Direktiivin 4 artiklassa säädetään, että katetun joukkolainan haltijalla tulee olla oikeus esittää joukkolainaan perustuva vaade sekä liikkeeseenlaskijalle että katetun joukkolainan maksamisen vakuudeksi annetusta katepoolista. Tätä kutsutaan direktiivissä kaksinkertaisen vaadeoikeuden järjestelmäksi (*dual recourse*). Direktiivin 5 artiklan mukaan liikkeeseenlaskijan konkurssi ei saa aiheuttaa katetun joukkolainan eräntymistä.

⁶ Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi ([EU 2019/2162](#)) katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskusta ja katettujen joukkolainojen julkisesta valvonnasta sekä direktiivien 2009/65/EY ja 2014/59/EU muuttamisesta.

⁷ Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus ([EU 2019/2160](#)) asetuksen (EU) N:o 575/2013 muuttamisesta katettujen joukkolainojen osalta.

Direktiivin 12 artiklassa on puolestaan säädetty katepoolin eriyttämisestä. Katepooliin sisältyvien luottosaatavien ja pooliin sisältyvien muiden vakuuksien tulee olla milloin tahansa yksilöitävissä ja liikkeeseenlaskijan velkojien ulottumattomissa.

Katetun joukkolainan katepooliin hyväksyttävät luottosaatavat

Direktiivin 6 artikla sisältää kriteerit, jotka täyttäviä luottosaatavia on jäsenvaltioiden kansallisessa lainsäädännössä mahdollista säätää kelpoisiksi katetun joukkolainan vakuuksiksi, eli katetun joukkolainan katepooliin. Direktiivi ei edellytä jäsenvaltioita sallimaan kaikkia tässä artiklassa mainittujen luottosaatavien käyttämistä katettujen joukkolainojen vakuutena, vaan jäsenvaltiot voivat käyttää kansallista liikkumavaraa artiklan puitteissa.

Artiklan 1 kohdan a alakohdassa määritellään, että vakuudeksi hyväksyttäviä luottosaatavia ovat ensinnäkin EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklan 1 kohdassa tarkoitetut luottosaatavat. Tähän kategoriaan kuuluvat asuntoluotot, liikekiinteistöluotot, aluskiinnitysluotot ja julkisyhteisöluotot. Lisäksi edellytetään, että liikkeeseenlaskija täyttää sanotun artiklan 1 a, 2 ja 3 kohtien mukaiset edellytykset. EU:n vakavaraisuusasetuksen kyseisten artiklakohtien sisältöä on selostettu tarkemmin jäljempänä kohdassa 2.2.

Toisekseen 1 kohdan b alakohdan mukaan katepooliin on mahdollista sisällyttää myös muita korkealuokkaisia vakuudellisia luottosaatavia, jotka täyttävät 6 artiklan 2 ja 3 kohtien mukaiset tarkemmat edellytykset. Kolmanneksi, 1 kohdan c alakohdan mukaan myös julkisyhteisöille myönnetty tai julkisyhteisöjen takaamat luotot voidaan sisällyttää katepooliin. Julkisyhteisöluotoille asetetuista tarkemmista edellytyksistä on säädetty 6 artiklan 4 kohdassa.

Direktiivin 7 artiklassa säädetään, että jäsenvaltiot voivat sallia myös sellaisten luottosaatavien käytön katetun joukkolainan vakuutena, joissa luottosaatavan vakuus sijaitsee EU:n ulkopuolella. Tällaisten luottosaatavien on täytettävä edellä 6 artiklaa vastaavat edellytykset, samoin kuin luottosaatavan vakuuden realisointikelpoisuus tulee olla vastaavalla tasolla kuin EU:ssa sijaitsevilla vakuuksilla.

Useamman luottolaitoksen järjestämät katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskut

Direktiivin 8 ja 9 artiklat antavat jäsenvaltioille mahdollisuuden säätää erilaisista järjestelyistä, jotka mahdollistavat katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskun ja katepoolin kokoamisen useamman kuin ainoastaan yhden luottolaitoksen toimesta. Direktiivin 8 artiklassa säädetään sisäkkäisistä katetuista joukkolainoista, joissa luottolaitosryhmittymän sisäisesti liikkeeseen lasketut joukkolainat sisällytetään ryhmittymän ulkopuolisille sijoittajille liikkeeseen lasketujen joukkolainojen katepooliin.

Direktiivin 9 artiklassa säädetään luottoportfolioiden myynnistä käytettäväksi katettujen joukkolainan vakuuksina, tai vastaavan järjestelyn toteuttamisesta rahoitusvakuusjärjestelyinä. Mainitussa artiklassa säädetään myös niistä edellytyksistä, joiden täytyessä muiden kuin luottolaitosten alun perin myöntämiä luottoja voidaan myöhemmin käyttää katetun joukkolainan vakuuksina.

Katepoolin koostumus

Direktiivin 10 artiklassa säädetään, että katettujen joukkolainojen sijoittajansuojan varmistamiseksi jäsenvaltioiden kansallisessa lainsäädännössä on tarkemmin määriteltävä katepooliin sisällytettävien luottosaatavien koostumukselle asetettavat kriteerit. Tarkemmissa säännöksissä

on tarpeen mukaan otettava huomioon erityisesti luottosaatavien rakenteelliset ominaisuudet, juoksuaika ja riskiprofiilit.

Direktiivin 15 artiklan mukaan katepooliin tulee sisällyttää katepooliin hyväksyttävien luottosaatavien lisäksi väliaikaiset vakuudet, maksuvalmiuspuskuriin sisältyvät varallisuuserät ja katettuihin joukkolainoihin kytkeytyviin johdannaissopimukseen liittyvät saatavat. Katepoolin puolestaan tulee kattaa paitsi katettuun joukkolainan pääomaan ja korkoihin liittyvät maksut, katettuihin joukkolainoihin kytkeytyvien johdannaissopimusten velvoitteet sekä katettujen joukkolainojen ylläpito- ja hallintokustannukset.

Direktiivi ei sisällä säännöksiä ylivakuuden vähimmäistasosta. Poikkeuksena kuitenkin, jos jäsenvaltio sallii lainsäädännössään muiden kuin EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklassa määriteltyjen julkisyhteisöluottojen käytön katetun joukkolainan vakuutena. Tällöin direktiivin 6 artiklan 4 kohta edellyttää vähintään 10 prosentin ylivakuutta.

Johdannaissopimukset

Direktiivin 11 artikla edellyttää, että katettujen joukkolainoihin liittyviä johdannaissopimuksia saa käyttää ainoastaan riskeiltä suojautumistarkoituksessa. Johdannaissopimukseen liittyvien saatavien tulee sisältyä katepooliin, ja vastaavasti johdannaissopimuksista aiheutuvat velvoitteet tulee olla katettuna katepoolissa olevilla saatavilla. Johdannaissopimusten tulee olla ehdoiltaan sellaisia, että liikkeeseenlaskijan konkurssi ei eräännytä sopimuksia.

Katepoolin valvoja

Direktiivin 13 artiklan mukaisesti jäsenvaltiot voivat edellyttää kansallisessa lainsäädännössään, että liikkeeseenlaskija nimittää katetun joukkolainan katepoolille erillisen, liikkeeseenlaskijasta riippumattoman katepoolin valvojan, jonka tehtävänä on valvoa, että katepooli täyttää sille laissa asetetut vaatimukset. Jos tätä kansallista optiota käytetään, katepoolin valvojan nimittämisestä, tehtävistä ja kelpoisuudesta on säädettävä tarkemmin laissa.

Katettuihin joukkolainoihin liittyvien tietojen julkistamisvelvollisuudet

Direktiivin 14 artikla edellyttää, että katetuista joukkolainoista ja niiden katepooleista on pidettävä nähtävillä tarkempia tietoja liikkeeseenlaskijan internetsivuilla. Tiedot on päivitettävä neljännesvuosittain. Julkistettavat tiedot liittyvät muun muassa katepoolin arvonnaskentaan, liikkeeseenlaskettujen katettujen joukkolainojen määriin ja juoksuaikaan, katepooliin sisältyvien katetun joukkolainan vakuuksien jakaumaan ja luottosaatavien ominaisuuksia kuvaaviin tarkempiin tietoihin.

Maksuvalmiusvaatimukset

Katettuihin joukkolainoihin liittyvästä erityisestä maksuvalmiusvaatimuksesta säädetään direktiivin 16 artiklassa. Liikkeeseenlaskijalla tulee olla likvidejä instrumentteja määrä, joka kattaa 180 päivän tarkastelujaksolla katettuihin joukkolainoihin liittyvät ulosvirtaukset. Mainitun artiklan 5 kohdan mukaan maksuvalmiusvaatimuksen tarkastelujakso on mahdollista laskea katetun joukkolainan viimeisen ehdottoman takaisinmaksupäivän mukaisesti.

Katetun joukkolainan eräpäivän siirtämisen edellytykset

Direktiivin 17 artiklan mukaan jäsenvaltiot voivat kansallisessa lainsäädännössään mahdollistaa sopimusehdot, joiden mukaisesti katetun joukkolainan eräpäivää voidaan siirtää. Artiklassa säädetään niistä seikoista, joista kansallisessa lainsäädännössä on tarkemmin säädettävä. Kansallisessa lainsäädännössä on määriteltävä tarkemmin eräpäivän siirtoa koskevat edellytykset, joiden täyttymisen on kuitenkin oltava objektiivisesti todennettavissa, eikä liikkeeseenlaskijan harkintaan perustuvia. Lisäksi direktiivi edellyttää, että eräpäivän siirtoa koskevat ehdot on sisällytettävä katetun joukkolainan sopimusehtoihin, sijoittajille on annettava eräpäivän siirtoa koskevat tiedot katettuun joukkolainaan liittyvien riskien arvioimiseksi, ja joukkolainalla on oltava viimeinen ehdoton takaisinmaksupäivä, jota ei voida enää siirtää. Eräpäivän siirto ei myöskään saa vaikuttaa joukkolainaan liittyvään etuoikeusjärjestykseen.

Katetun joukkolainan nimike

Direktiivin 27 artiklassa säädetään katettujen joukkolainojen nimikkeistä *eurooppalainen katettu joukkolaina (European Covered Bond)* ja *eurooppalainen katettu joukkolaina (premium) (European Covered Bond (Premium))*. Näitä nimikkeitä tai niiden virallista käännöstä saa käyttää ainoastaan sellainen katettu joukkolaina, joka täyttää katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin mukaiset vaatimukset. Premium-nimikettä saadaan käyttää ainoastaan sellaisesta katetusta joukkolainasta, joka täyttää EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklassa säädetyt vaatimukset.

Katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskun valvonta ja joukkolainaohjelmia koskeva lupamenettely

Direktiivin 18 artikla edellyttää, että katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskun tulee olla julkisen valvonnan alaista toimintaa ja että jäsenvaltioiden on määriteltävä tätä varten valvontaviranomainen. Direktiivin 20 artiklaan sisältyvät säännökset katettuihin joukkolainoihin liittyvästä valvonnasta liikkeeseenlaskijan maksukyvyttömyys- ja kriisinratkaisutilanteissa. Direktiivin 19 artikla puolestaan edellyttää, että katetun joukkolainaohjelman perustamiseksi on haettava erillinen lupa valvontaviranomaiselta. Direktiivi ei edellytä lupamenettelyä yksittäisille joukkolainoille.

Direktiivin 22 artiklassa määritellään ne valvontaviranomaisen toimivaltuudet, jotka sillä on kansallisen lainsäädännön mukaisesti oltava ja 23—24 artiklassa puolestaan valvontaviranomaisen käytössä olevat sanktiovaltuudet. Direktiivin 25 artikla sisältää viranomaisia koskevat yhteistyövelvoitteet ja 26 artikla viranomaisen julkistamisvelvoitteet muun muassa sovellettavasta lainsäädännöstä ja viranomaisohjeista sekä katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun oikeutetuista luottolaitoksista.

Voimaantulo ja siirtymäsäännökset

Katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin pohjalta annettava kansallinen lainsäädäntö sekä direktiivin täytäntöön panemiseksi tarvittavat viranomaismääräykset tulee direktiivin 32 artiklan mukaan olla säädettyinä ja julkaistuna 8.7.2021 mennessä. Direktiivin täytäntöön panemiseksi annettua kansallista lainsäädäntöä ja viranomaisohjeita on direktiivin mukaan sovellettava viimeistään 8.7.2022 alkaen.⁸

⁸ Huomioitava, että EU:n vakavaraisuusasetuksen muutosasetusta (EU) 2019/2160 katettuihin joukkolainoihin liittyen sovelletaan 8.7.2022 alkaen. Asetus ei sisällä mahdollisuutta säätää kansallisesti sen soveltamisesta jo aikaisemmasta ajankohdasta.

Siirtymäsäännökset sisältyvät direktiivin 30 artiklaan. Mainitun artiklan mukaan merkittävää osaa direktiivin pohjalta annetuista säännöksistä ei sovelleta ennen 8.7.2022 liikkeeseen laskettuihin katettuihin joukkolainoihin. Ennen tätä ajankohtaa liikkeeseen laskettuihin katettuihin joukkolainoihin kuitenkin sovelletaan esimerkiksi tietojen julkistamisvelvollisuuksia ja katettujen joukkolainojen valvontaa koskevaa direktiivipohjaista sääntelyä. Ennen tätä ajankohtaa perustetulle joukkolainaohjelmalle ei ole velvoitetta hakea direktiivin edellyttämää lupaa, mutta jos samasta ohjelmasta lasketaan liikkeelle uusia katettuja joukkolainoja, ohjelmalle tarvitaan erillinen lupa.

Jäsenvaltiot voivat direktiivin 30 artiklan 2 kohdan perusteella sallia enintään 24 kuukauden siirtymäajan pidennyksen sellaisille jatkuvasti toteutettujen liikkeeseenlaskuohjelmien (*tap issues*) puitteissa liikkeeseen laskettaville katetuille joukkolainoille, joille ISIN-tunnus on annettu ennen 8.7.2022. Siirtymäajan piiriin kuuluvien katettujen joukkolainojen on täytettävä mainitussa artiklakohdassa säädetyt tarkemmat edellytykset.

2.2 EU:n vakavaraisuusasetuksen muutosasetus katettuihin joukkolainoihin liittyen

EU:n vakavaraisuusasetuksen muutosasetuksella [\(EU\) 2019/2160](#) muutettiin asetuksen 129 artiklaa, joka koskee katetun joukkolainan haltijana olevan luottolaitoksen hallussa olevien katettujen joukkolainainstrumenttien kohtelua pääoma- ja maksuvalmiusvaatimusten laskennassa. Luottolaitos voi katetun joukkolainan haltijana käyttää alempia pääoma- ja maksuvalmiusvaatimuksia, jos asetuksen mainitussa artiklassa säädetyt edellytykset täyttyvät.

Artiklan 1 kohdassa määritellään alempien pääoma- ja vakavaraisuusvaatimusten laskennan saavuttamiseksi edellytetyt katetun joukkolainan vakuudet. Muutosasetus ei olennaisesti muuta voimassa olevaa kriteeristöä. Katetun joukkolainan vakuutena tulee muutosasetuksen voimaantulon jälkeen jolla joitakin seuraavia⁹ omaisuuseriä:

- Euroopan unioniin kuuluvien valtioiden, Euroopan keskuspankkijärjestelmään kuuluvien keskuspankkien, julkisyhteisöiden, aluehallintojen tai paikallisten viranomaisten luottositoumukset tai näiden takaamat luotot (a alakohta);
- eräät kolmansien maiden valtioiden tai julkisyhteisöjen taikka monikansallisten kehitys pankkien tai muiden organisaatioiden luottositoumukset tai näiden takaamat luotot edellyttäen, että luottositoumus tai takaus kuuluu luottoluokkaan 1 (b alakohta);
- liikkeeseenlaskijakohtaisten enimmäismäärien puitteissa luottolaitosten luottositoumukset, jotka kuuluvat luottoluokkiin 1 tai 2, tai ainoastaan maksuvalmiusvaatimusten ja johdannaissopimukseen liittyvien velvoitteiden kattamiseksi luottoluokkaan 3 kuuluvat, juoksuajaltaan enintään 100 päivän lyhytaikaiset talletukset (c alakohta);
- asuntovakuudelliset luotot enintään 80 prosentin arvoon asuntovakuuden arvosta laskettuna (d alakohta);
- eräät asuntoluotot, jotka ovat vähintään luottoluokkaan 2 kuuluvan luottosuojan tarjoajan täysin takaamia (e alakohta);

⁹ Alla oleva luettelo on osin tiivistetty kuvaus asetuksen 129(1) artiklan mukaisesta täydellisestä luettelosta.

- liikekiinteistöluotot enintään 60 prosentin arvoon liikekiinteistövakuuden arvosta laskettuna, tai enintään 70 prosentin arvoon edellyttäen, että katetulla joukkolainalla on vähintään 10 prosentin ylivakuus (f alakohta);
- luotot, joiden vakuutena on aluskiinnitys, enintään 60 prosentin arvoon kiinnitetyn aluksen arvosta laskettuna ja vähennettynä mahdolliset paremmalla etuoikeudella olevat oikeudet (g alakohta).

Edellä asetuksen 129 artiklan 1 kohdan c alakohdan mukaisia luottolaitosten luottositoumuksia on tarkemmin rajoitettu uudessa 1 kohdassa. Luottoluokkaan 1 kuuluvien luottositoumusten määrä ei saa ylittää 15 prosenttia kyseisen liikkeeseenlaskijan katettujen joukkolainojen yhteenlasketusta nimellisarvosta (a alakohta). Vastaava enimmäisosuus luottoluokkaan 2 kuuluvien luottolaitosten luottositoumusten osalta on 10 prosenttia (b alakohta) ja luottoluokkaan 3 kuuluvien lyhytaikaisten talletusten osalta 8 prosenttia. Luottolaitosten kaikkien luottositoumusten yhteenlaskettu määrä ei kuitenkaan kaikkinaensa saa ylittää 15 prosenttia saman liikkeeseenlaskijan katettujen joukkolainojen yhteenlasketusta nimellisarvosta.

Asetuksen 129 artiklan 7 kohdan mukainen liikkeeseenlaskijan tiedonantovelvollisuus on kumottu, koska katettuihin joukkolainoihin liittyvien tietojen julkistamisvelvollisuudesta on jatkossa säädetty katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 14 artiklassa. Direktiivin mukainen tietojen julkistamisvelvollisuus on nykyistä, asetuksen mukaista tiedonantovelvollisuutta kattavampi ja yksityiskohtaisempi.

3 Nykytila ja sen arviointi

3.1 Kiinnitysluottopankkitoiminta ja katetut joukkolainat

Tämän esityksen laatimishetkellä Suomessa toimii yhteensä kahdeksan luottolaitosta, jotka laskevat liikkeeseen katettuja joukkolainoja. Näistä neljä toimijaa (Danske Kiinnitysluottopankki Oyj, Nordea Kiinnitysluottopankki Oyj, OP-Asuntoluottopankki Oyj ja Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj) on kiinnitysluottopankkitoimiluvan saaneita kiinnitysluottopankkeja, jotka ovat käytännössä kiinteä osa luottolaitoskonsernia tai talletuspankkien yhteenliittymää. Neljä toimijaa (Aktia Bank Abp, Ålandsbanken Abp, Oma Säästöpankki Oyj ja Suomen Hypoteekkiyhdistys) puolestaan ovat talletuspankkeja tai muita luottolaitoksia, joille on myönnetty lupa kiinnitysluottopankkitoimintaan.

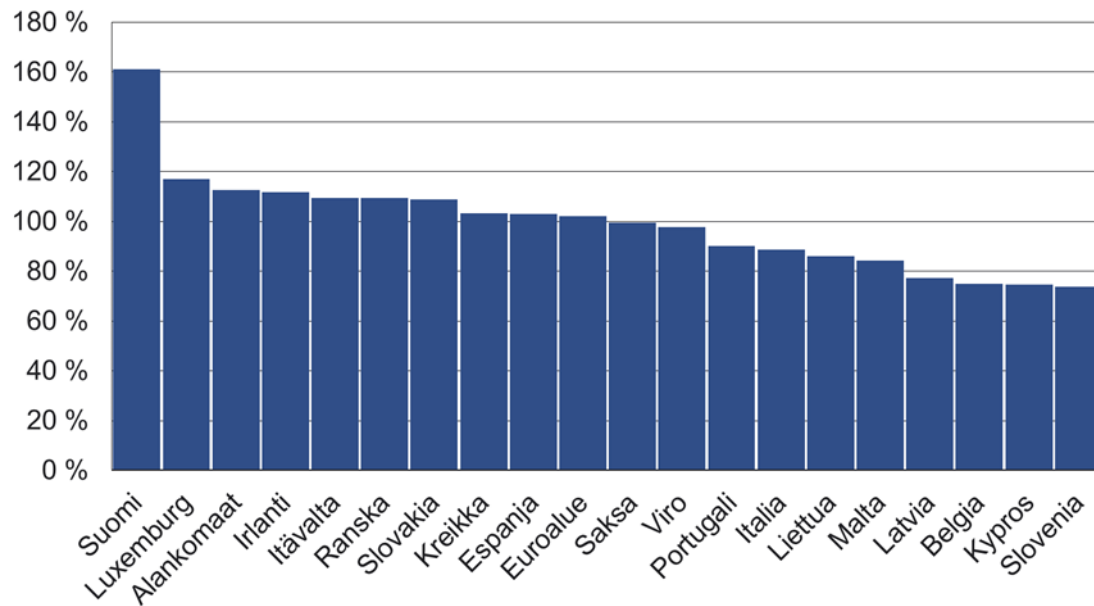
Kiinnitysluottopankkilaissa säädetty väliluottomalli mahdollistaa toimintatavan, jossa kiinnitysluottopankki lainaa katetun joukkolainan liikkeeseenlaskusta saadut varat edelleen muille (esimerkiksi ryhmittymään kuuluville) luottolaitoksille, ja jotka puolestaan asettavat katetun joukkolainan vakuudeksi omia luottosaataviaan. Väliluottomallia hyödyntää tällä hetkellä yksi kiinnitysluottopankki (OP-Asuntoluottopankki Oyj).

Suomalaisista toimijoista aktiivisimmat katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskijat ovat olleet Nordea Kiinnitysluottopankki Oyj ja OP-Asuntoluottopankki Oyj. Muiden pankkien osalta liikkeeseenlaskujen määrät ovat olleet pienempiä, mutta aktiviteetti on ollut selkeässä kasvusuunnassa vuoden 2015 jälkeen.

Joukkolainojen maturiteetit asettuvat pitkälti lähelle 10 vuoden juoksuaikoja. Suomessa ja Ruotsissa juoksuaajat ovat keskimäärin 7–8 vuoden välillä, mutta Ruotsissa nähdään myös muutamia ääriarvoja lähellä 30 vuoden juoksuaikoja.

Suomalaisen pankkisektorin luottojen ja talletusten suhde on euroalueella selkeä poikkeus muihin maihin nähden. Suhdeluku on Suomessa noin 160 prosenttia, mikä tarkoittaa, että pankeilla on 1,6 kertaa enemmän ulos annettuja luottoja kuin sisään otettuja talletuksia. Suomalaiset pankit ovat antolainauksessa keskiarvoa riippuvaisempia markkinarahoituksesta. Euroalueella suhdeluku on keskimäärin noin 102 prosenttia, jolloin antolainaus pystytään pääpiirteissään rahoittamaan talletuksilla. Korkean suhdeluvun pankkisektori on alttiimpi rahoitusriskin toteutumiseksi ja markkinavarainhankinnan häiriöille.

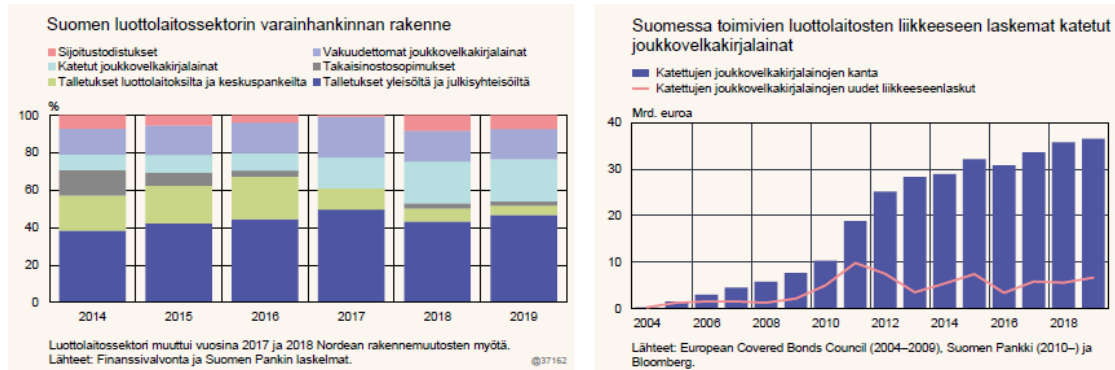
Luottojen ja talletusten suhde



Lähde: Euroopan keskuspankki

Kuvio 1. Luottojen ja talletusten suhde.

Suomalaisten pankkien markkinarahoituksesta merkittävä osa on pitkäaikaisia katettuja joukkolainoja. Suomessa toimivien luottolaitosten liikkeeseen laskemien katettujen joukkovelkakirjalainojen määrä on noussut 2000-luvun puolivälistä alkaen nopeasti. Voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain kokonaisuudistuksen aikana vuonna 2010 katettujen joukkolainojen kanta oli noin 10 miljardia euroa, kun kanta oli lokakuussa 2020 kohonnut jopa noin 50 miljardiin euroon. Suomen koko pankkisektorin taseen loppusummasta (noin 750 miljardia vuoden 2020 toisella vuosineljänneksellä) katetut joukkolainat muodostivat noin seitsemän prosenttia.



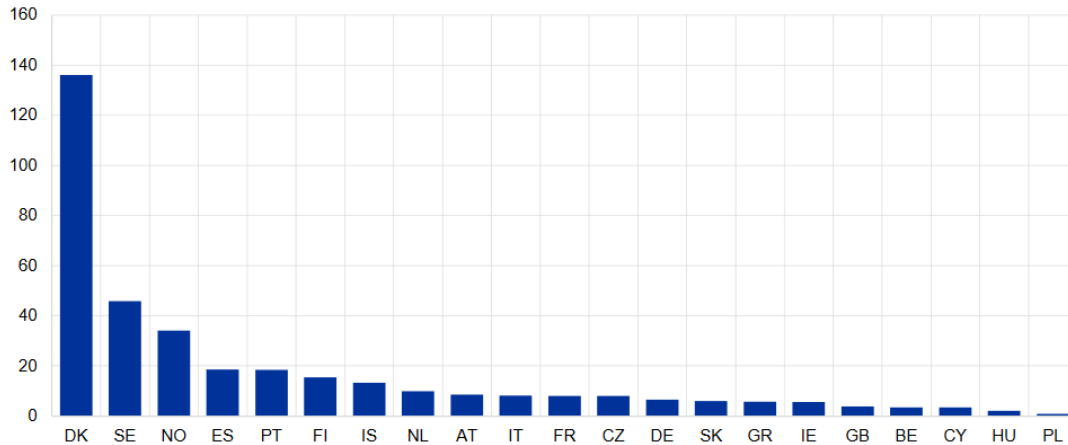
Kuviot 2 ja 3. Lähde: <https://helda.helsinki.fi/bof/bitstream/handle/123456789/17677/A122-Hanna-Putkuri.pdf?sequence=1>

Finanssivalvonnan mukaan suomalaispankkien markkinavarainhankinta on melko hyvin hajautunut eri rahoituslähteisiin. Katetut joukkolainat kuitenkin muodostavat merkittävän osan varainhankinnan osuudesta. Koko Suomen luottolaitossektorin tasolla katettujen joukkolainojen osuus varainhankinnasta vuoden 2020 ensimmäisellä vuosipuoliskolla oli noin 20 prosentin luokkaa. Puolestaan vakuudettomien joukkolainojen osuus oli 15 prosenttia ja sijoitustodistusten 7 prosenttia suomalaispankkien koko varainhankinnasta.¹⁰ Bruttokansantuotteeseen verrattuna katettujen joukkolainojen osuus Suomessa on jonkin verran korkeampi kuin suurimmassa osassa Euroopan maita, mutta ei kuitenkaan yllä Tanskan, Ruotsin ja Norjan tasoon. Valtaosa kotimaisten pankkien likviditeettireserveissä olevista katetuista joukkolainoista on muiden pohjoismaisten pankkien liikkeeseen laskemia. Samat pankit toimivat usein sekä katettujen joukkovelkakirjojen liikkeeseenlaskijoina että sijoittajina.

¹⁰ Finanssivalvonta: [Pankkisektorin vakavaraisuus ja maksuvalmius pysyneet vahvoina koronaviruksesta huolimatta](#) (15.9.2020).

Covered bond funding

(percentage of GDP)



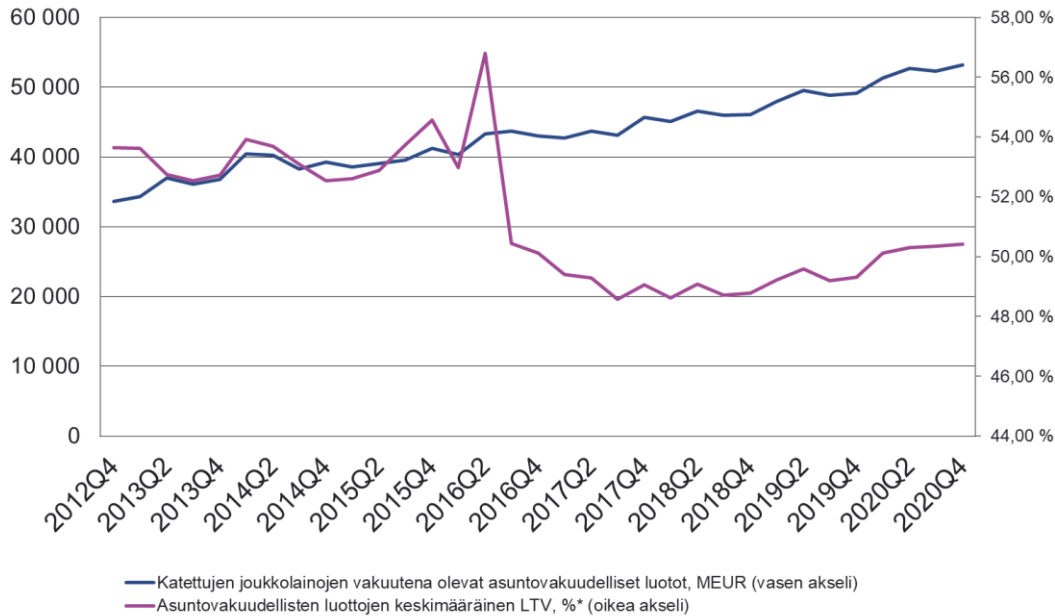
Sources: European Mortgage Federation, national authorities in Iceland.

Note: Last data point is Q4 2017.

Kuvio 4. Lähde: https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/reports/esrb.report190923_vulnerabilities_eea_countries~a4864b42bf.en.pdf

Nykyinen lainsäädäntö mahdollistaa asuntovakuudellisten luottojen, liikekiinteistöluottojen ja julkisyhteisöluottojen käyttämisen katetun joukkolainan vakuutena. Katettujen joukkolainojen potentiaalisimmat hyödyntäjät siten löytyvät sellaisten luottolaitosten joukosta, joilla mainitun kaltainen luotonanto on keskeisessä asemassa laitoksen liiketoimintaa. Käytännössä luottolaitokset ovat katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskussa hyödyntäneet lähinnä asuntovakuudellisia luottoja, kun taas liikekiinteistöluotto- ja julkisyhteisöluottovakuudellinen varainhankinta on jäänyt lähinnä poikkeustapausten tasolle. Katettujen joukkolainojen vakuutena olevien vakuudellisten luottosaatavien luoton suhde vakuuteen on keskimäärin noin 50 prosentin luokkaa.

Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskeva raportointi (Q4 2012 alkaen)



Lähde: Finanssivalvonta
29.4.2021

*Pankki- ja poolikohtaisista keskimääräisistä LTV-suhteista laskettu painotettu keskiarvo, painoina luottojen määrä

Kuvio 5 Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskeva raportointi.

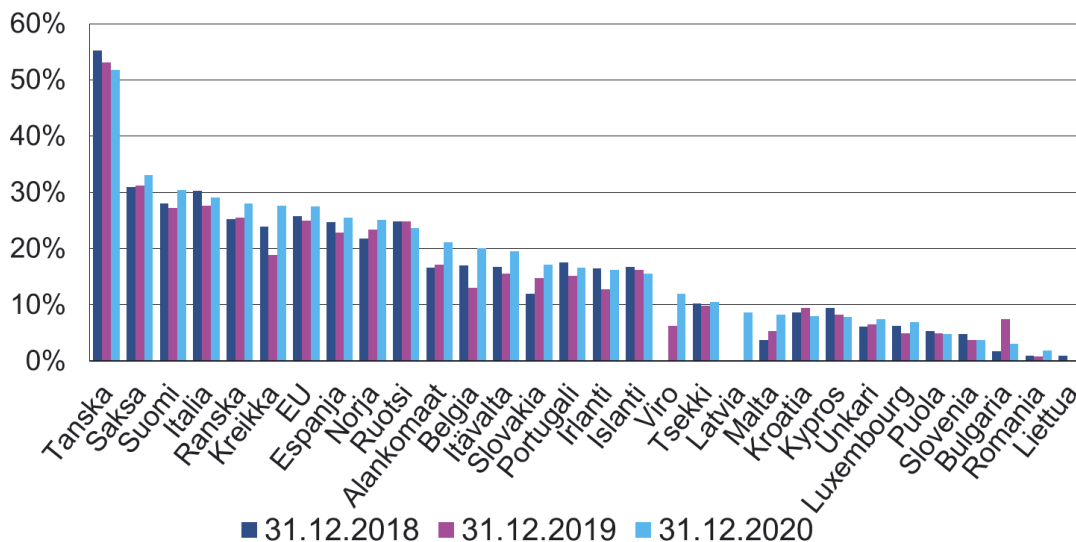
Katettujen joukkolainojen liikkeeseenlasku lisää pankkien varojen sitoutumista (*asset encumbrance*). Suomen pankkisektorin varojen sitoutuneisuus oli kesäkuun 2019 lopussa 30 prosenttia, mikä on hieman korkeampi kuin EU-alueen keskitaso (3/2019: 28 prosenttia). Eniten varoja sitoutuu edelleen katettujen joukkolainojen vakuudeksi (noin 67 prosenttia sitoutuneista varoista), vaikka johdannaisten ja takaisinostosopimusten osuus ovatkin kasvaneet merkittävästi Nordean kotipaikan siirron seurauksena. Taseen suuri sitoutuneisuus voi stressitilanteessa nostaa pankin varainhankintakustannuksia vaikuttaen ensisijaisesti vakuudettomien joukkovelkakirjojen korkoihin. Vakavassa asuntomarkkinoiden stressitilanteessa myös katettujen joukkolainojen kysyntä voisi heikentyä ja varainhankinnan kustannukset nousta.¹¹

Euroopassa pankkien taseiden sitoutuneisuus on kaikkein suurinta niissä maissa, joissa muun muassa katetut joukkolainat ovat merkittävä varainhankinnan väline. Lisäksi maat, joissa takaisinostosopimuksia tai keskuspankkirahoitusta käytetään merkittävässä määrin sijoittuvat taseen sitoutuneisuuden osalta korkeammille sijoille. Euroopan tasolla vuoden 2020 lopussa pankkien taseiden sitoutuneet erät (*encumbered assets*) muodostuivat noin 23-prosenttisesti katetuista joukkolainoista ja yhtä suurella osuudella takaisinostosopimuksista. Keskuspankkirahoituksen osuus oli 21 prosenttia, joka kasvoi edeltävän vuoden 12 prosentista pienentäen muiden erien osuuksia.

¹¹ https://helda.helsinki.fi/bof/bitstream/handle/123456789/16344/Pankkisektori_Q2_2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Taseen sitoutuneisuus

Painotettu keskiarvo maittain



Lähde: European Banking Authority
12.05.2021

Kuvio 6 Taseen sitoutuneisuus.

3.2 Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskeva lainsäädäntö

Katettuihin joukkolainoihin liittyvät kansalliset säännökset sisältyvät keskeisesti kiinnitysluottopankkitoiminnasta annettuun lakiin (688/2010, *kiinnitysluottopankkilaki*). Laki sääntelee kiinnitysluottopankkitoimintaa kokonaisuutena ja sisältää keskeiset säännökset katettujen joukkolainojen katepoolien keskeisistä kriteereistä. Kiinnitysluottopankkilakia uudistettiin merkittävästi vuonna 2010.¹² Uudistuksen yhtenä keskeisenä tavoitteena oli muuttaa kansallista lakia paremmin vastaavaksi kansainvälisessä joukkolainamarkkinassa tapahtuneita muutoksia ja siten parantaa kotimaisten luottolaitosten mahdollisuuksia katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskulla toteutettavaan varainhankintaan.

Kiinnitysluottopankkilain 1—3 luvussa säädetään kiinnitysluottopankkitoiminnan luvanvaraisuudesta ja keskeisistä puitteista. Katettujen joukkolainojen liikkeeseenlasku, eli kiinnitysluottopankkitoiminta, on sallittua ainoastaan erillisille kiinnitysluottopankeille (5 §) tai sellaisille luottolaitoksille, joille on myönnetty kiinnitysluottopankkitoimintaan oikeuttava erillislupa (10 §). Katettujen joukkolainojen liikkeeseenlasku erityisesti luottolaitosryhmittymissä on sallittua väliluottotoimintamallin (8 §) avulla, jossa katetun joukkolainan liikkeeseenlaskijana toimiva kiinnitysluottopankki lainaa varat väliluottoina edelleen muille talletuspankeille tai luottoyhteisöille, jotka vastaavasti asettavat katetun joukkolainan vakuudeksi osia omista luottoportfoliostaan.

¹² Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi kiinnitysluottopankkitoiminnasta ja Finanssivalvonnasta annetun lain muuttamisesta [HE 42/2010 vp](#).

Katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskut tai katettujen joukkolainaohjelmien perustamiset eivät edellytä erillistä valvontaviranomaisen myöntämää lupaa, vaan näihin liittyvää valvontaa käytännössä toteutetaan osana kiinnitysluottopankkien ja kiinnitysluottopankkitoiminnan harjoittamiseen oikeutettujen muiden luottolaitosten jatkuvaa valvontaa.

Katettujen joukkolainojen sallitut vakuudet, maksuvalmiusvaatimukset, johdannaissopimuksille asetetut vaatimukset sekä kiinnitysluottopankkitoimintaan liittyvät erityiset tiedonantovelvoitteet on määritelty kiinnitysluottopankkilain 4 luvussa. Katetun joukkolainan sallittuja vakuuksia ovat asuntoluotot, liikekiinteistöluotot ja julkisyhteisöluotot (12 §). Katetun joukkolainan vakuuksien kokonaismäärään voidaan laskea asuntoluotosta enintään 70 prosenttia asuntoluoton vakuuden käyvästä arvosta, liikekiinteistöluotosta enintään 60 prosenttia vakuutena olevien osakkeiden käyvästä arvosta ja julkisyhteisöluottojen kirjanpitoarvo. Katetun joukkolainan vakuudeksi otettava asuntoluotto tai liikekiinteistöluotto ei saa ylittää sen vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistön käypää arvoa (14.1 §) Vakuudeksi väliaikaisesti sallittuja täytevakuuksia ovat muun muassa valtion, muun julkisyhteisön tai luottolaitoksen velkasitoumukset tai tällaisen antama omavelkainen takaus, vakuutusyhtiön antama luottovakuutus, tai toiseen talletuspankkiin tai Suomen Pankkiin talletetut varat (15 §). Katetun joukkolainan vakuuksien kokonaismäärää laskettaessa otetaan huomioon enintään täytevakuuksien kirjanpitoarvo (16.1 §). Vakuuksien kokonaismäärään ei saa lukea väliluottoja eikä sellaisia luottoja, jotka on Finanssivalvonnan määräysten mukaan kirjattava järjestämättömiksi luotoiksi (16.2 §).

Katetun joukkolainan vakuuksien kokonaismäärän tulee nykyarvoltaan ylittää jatkuvasti kahdella prosentilla katetuista joukkolainoista aiheutuvien maksuvelvoitteiden yhteenlaskettu nykyarvo (16.3 §).

Katetun joukkolainan vakuutena olevien asuntoluottojen ja liikekiinteistöluottojen vakuuksien arvoa säännöllisesti seurattava ja niiden arvoa tarkistettava (14.2 §). Sääntelyn tarkoituksena on tältä osin varmistaa sen seuranta, että katetun joukkolainan vakuudet täyttävät vakuuksien vähimmäisarvolle asetetut vaatimukset katetun joukkolainan koko juoksuaikana. Siten vakuuksien arvon seurantaan ja vakuuden arvon tarkistamiseen liittyvät velvoitteet tältä osin ovat luottolaitosten riskipainojen ja vakavaraisuuden laskennasta erilliset vaatimukset. Määräyksenantovaltuus tarkempien määräysten antamiseksi tältä osin on Finanssivalvonnalla (14.2 §).

Katettuihin joukkolainoihin liittyvänä yleisenä maksuvalmiusvaatimuksena on, että katettujen joukkolainojen jäljellä oleva keskimääräinen laina-aika ei saa olla pidempi kuin katepooliin sisältyvien luottosaatavien jäljellä oleva keskimääräinen laina-aika (17.1 §). Lisäksi katepooliin kuuluvien luottosaatavien kertyvien korkojen on minkä tahansa 12 peräkkäisen kalenterikuukauden jakson aikana riitettävä kattamaan katettujen joukkolainojen haltijoille maksettavien korkojen ja johdannaistalouksien maksettavien maksujen yhteenlasketun määrän (17.2 §).

Johdannaissopimusten tekeminen kiinnitysluottopankkitoiminnassa on sallittua ainoastaan riskien suojaamiseksi (18.1 §). Katettuihin joukkolainojen haltijoille maksettavien suoritusvarmistamiseksi on lisäksi säädetty, että katettu joukkolaina saa sisältää ehdon, jonka vaikutuksesta katetun joukkolainan rahavirrat vaihtelevat kuin johdannaissopimuksen rahavirrat vain, jos ehdosta aiheutuvan riskin suojaamiseksi on tehty johdannaissopimus (18.2 §).

Lakiin sisältyy määräyksenantovaltuus Finanssivalvonnalle tarkempien määräysten antamiseksi maksuvalmiuteen ja johdannaissopimukseen liittyvien vaatimusten soveltamisessa (17.3 ja 18.3 §).

Katetun joukkolainan, sen vakuuksien, katettuun joukkolainaan liittyvien väliluottojen ja johdannaissopimusten sekä näihin liittyvien kassavirtojen eriyttämiseen ja hallintoitiin liittyvän joukkolainarekisterin ylläpidosta on säädetty kiinnitysluottopankkilain 5 luvussa.

Katetun joukkolainan asemasta konkurssissa ja muissa maksukyvyttömyysmenettelyissä on säädetty kiinnitysluottopankkilain 6 luvussa. Luku sisältää säännökset katetun joukkolainan vakuuksien eriyttämisestä katettujen joukkolainojen haltijoiden hyväksi joko liikkeeseenlaskijan tai vakuutena olevan luoton velkojana olevan talletuspankin tai luottoyhteisön maksukyvyttömyystilanteissa. Katetun joukkolainan vakuudeksi merkittyyn luottoon sovelletaan ulosmittaus-, turvaamistoimi ja kuittauskieltoa (24 §). Katettujen joukkolainojen haltijoilla on maksuetuoikeus (25.2 §) vakuutena olevien luottosaatavien rahavirtoihin, mutta kuitenkin enintään sallittua enimmäisvakuusarvoa vastaavin osin (asuntoluotoissa 70 prosenttia yksittäisen luoton vakuuden arvosta ja liikekiinteistöluotoissa 60 prosenttia yksittäisen luoton vakuuden arvosta). Liikkeeseenlaskijan selvitystilasta tai konkurssin johdosta Finanssivalvonnan on viipymättä asetettava Finanssivalvonnasta annetun lain 29 §:ssä tarkoitettu asiamies valvomaan katettujen joukkolainojen velkojien sekä niihin rinnastettavien velkojatahojen etua ja käyttämään puhevaltaa näiden puolesta (26.1 §). Kiinnitysluottopankkilain 6 luku sisältää myös tarkemmat, kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevat erityissäännökset selvitystilasta ja konkurssista, kuten liikkeeseenlaskijan pesänhoitajan velvollisuuksista, katetun joukkolainan vakuuksien luovuttamisesta konkurssipesään (27 §), vakuuksien hallinnoinnista (26 ja 28 §), sekä käteisvarojen ja johdannaissopimusten asemasta ja hallinnoinnista (29 ja 30 §).

Vahingonkorvaus- ja rangaistussäännökset sisältyvät kiinnitysluottopankkilain 7 lukuun. Vahingonkorvauksen osalta on viitattu luottolaitostoiminnasta annetun lain ja tilintarkastuslain säännöksiin (31 §). Luvussa on säädetty myös erityisestä kiinnitysluottopankkirikoksesta (32 §).

Sekä Finanssivalvonta että luottolaitokset ovat arvioineet, että nykyinen kiinnitysluottopankkilaki sekä siihen kytkeytyvä muu sääntely on yleisesti ottaen ollut selkeää ja pääsääntöisesti tarkoituksenmukaista. Sääntely on pääosin tarjonnut luottolaitoksille riittävästi keinoja varainhankinnan järjestämiseksi. Arvio katettuja joukkolainoja koskevasta direktiivistä aiheutuvista muutostarpeista ja muista kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevan sääntelyn muutostarpeista on kuvattu alaluvuissa 3.5 ja 3.6.

3.3 Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevat viranomaismääräykset

Kiinnitysluottopankkilakiin sisältyvistä eräistä säännöksistä tarkempi määräyksenantovaltuus on Finanssivalvonnalla. Määräyksenantovaltuudet liittyvät lupamenettelyyn (kiinnitysluottopankkilain 10.3 §), riskienhallintaan ja sisäiseen valvontaan (11.1 §), asunto- ja liikekiinteistövakuuksien nykyarvon laskentaan (16.4 §), maksuvalmiutta koskevien vaatimusten soveltamiseen (17.3 §) ja johdannaissopimuksiin (18.3 §).

Finanssivalvonta on edellä mainittujen määräyksenantovaltuuksien puitteissa antanut vuonna 2012 määräykset ja ohjeet kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevasta lupamenettelystä ja riskienhallinnasta.¹³ Kiinnitysluottopankkitoiminnan osalta määräys- ja ohjekokoelman keskeisiä määräyksiä ovat muun muassa seuraavat:

¹³ Finanssivalvonnan [Määräykset ja ohjeet 6/2012](#) Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskeva lupamenettely ja riskienhallinta.

- Kiinnitysluottopankkitoiminnan harjoittamiseen oikeuttavan luvan saaneen luottolaitoksen hallituksen tulee vähintään vuosittain vahvistaa ja ilmoittaa Finanssivalvonnalle sen toimintaa koskevat rajoitukset, joita ovat ainakin katetuilla joukkolainoilla hankittavan varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta ja taseen loppusummasta sekä katettujen joukkolainojen enimmäismäärä suhteessa käytettävissä oleviin vakuuksiin (kohta 5.2).
- Maksuvalmiusvaatimusten soveltamiseksi laskettava keskimääräinen vakuutena olevien luottojen laina-aika on laskettava sopimusten jäljellä olevien kassavirtojen jäljellä olevien laina-aikojen nykyarvolla painotettuna keskiarvona (kohta 5.4.3).
- Joukkolainojen sekä katepooliin kuuluvien olevien kiinteä- ja vaihtuvakorkoisten luottojen jäljellä olevat pääoma-, korko- ja johdannaissopimusten sisään tulevat ja ulos menevät kassavirrat tulee laskea erikseen. Vaihtuvakorkoisten sopimusten tulevaisuuden kassavirrat on arvioitava menetelmällä, joka on dokumentoitu ja hyväksytty valvottavan hallituksessa. (kohta 5.4.4)
- Katepooliin kuuluvien olevien asunto- ja liikekiinteistöluottojen vakuuksien markkina-arvoa on seurattava neljännesvuosittain. Määräyksessä on annettu tarkemmat kriteerit vakuuksien markkina-arvojen seurannalle ja velvoite raja-arvojen määrittelylle tilastollista menetelmää käytettäessä. Lisäksi määräyksissä edellytetään, että raja-arvon ylityksen tulee johtaa siihen, että yksittäisten vakuuksien uusi käypä arvo päivitetään valvottavan omiin järjestelmiin (kohta 5.5.1).

Finanssivalvonta on lisäksi vuonna 2012 antanut määräykset ja ohjeet kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevasta raportoinnista.¹⁴ Määräykset ja ohjeet perustuvat Finanssivalvonnasta annetun lain 18 §:n 2 momenttiin, jossa säädetään Finanssivalvonnalle toimivalta antaa määräyksiä sen tehtävien hoitamiseksi tarpeellisten tietojen säännöllisestä toimittamisesta.

3.4 Katettujen joukkolainojen markkinoita koskeva itsesääntely

Euroopan asuntorahoittajien keskusjärjestö (European Mortgage Federation) perusti vuonna 2004 Euroopan katettujen joukkolainojen neuvoston (European Covered Bond Council, ECBC), joka kokoaa yhteen katettujen joukkolainojen markkinaosapuolet, mukaan lukien katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskijat, analyytikot, sijoituspankkiirit, luottoluokituslaitokset ja monet muut asianomaiset sidosryhmät. Neuvostolla on tällä hetkellä yli 120 jäsentä yli 30 aktiivisella katettujen joukkolainojen käyttöalueella maailmanlaajuisesti ja monilla eri markkinasegmenteillä. ECBC edustaa yli 95 prosenttia EU:n katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskijoista. ECBC tarkoituksena on edustaa ja edistää katettujen joukkolainojen markkinaosapuolten etuja kansainvälisellä tasolla.

ECBC:n alaisuudessa toimii seitsemän erilaista työryhmää. EU:n lainsäädäntötyöryhmä seuraa ja osallistuu tiiviisti lainsäädäntöprosessiin EU:n tasolla, esimerkiksi laatimalla erinäisiä lausuntoja EU:n toimielimille. Teknisten asioiden työryhmä käsittelee alan keskeisiä kysymyksiä ja luo analyyseja eri maiden sääntelystä hyödyntäen analyytikoita ja maiden asiantuntijoita. Markkinoihin liittyviä kysymyksiä käsittelevä työryhmä käsittelee kauppastandardeja ja markkinatakausprosessia koskevia yleissopimuksia. Työryhmä johtaa parhaillaan keskusteluja jälkimarkkinoiden likviditeetin parantamisesta. Tilastoja ja tietoja käsittelevä työryhmä vastaa kat-

¹⁴ Finanssivalvonnan [Määräykset ja ohjeet 7/2012](#) Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskeva raportointi.

tavien ja ajantasaisten tietojen keräämisestä ja julkaisemisesta katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskusta kaikilla markkinasegmenteillä. Faktakirjatyöryhmä on vastuussa vuosittaisen eurooppalaisen katetun joukkolainan faktakirjan (*fact book*) julkaisemisesta. Faktakirjassa selostetaan alan keskeiset teemat ja markkinoiden kehitys, minkä lisäksi se tarjoaa yksityiskohtaisen yleiskatsauksen eri maiden lainsäädännöllisistä kehyksistä sekä tilastoista. Luottoluokituslaitoksen lähestymistavan työryhmä tarkastelee luokituslaitosten soveltamia luokitusmenetelmiä ja on viime vuoden aikana seurannut, analysoinut ja reagoinut katettujen joukkolainojen luokitusmenetelmien muutoksiin. Maailmanlaajuisten asioiden työryhmä keskittyy yksinomaan joukkolainoihin liittyviin maailmanlaajuisiin keskeisiin kysymyksiin.

Merkittäviä ECBC:n luomia itsesääntelyinstrumentteja ovat joukkolainoja koskeva laatumerkintä ja yhdenmukainen läpinäkyvyyslomake. ECBC perusti laatumerkinnän vuonna 2012, ja sen kehitti eurooppalainen liikkeeseenlaskijayhteisö tiiviissä yhteistyössä sijoittajien ja sääntelijöiden kanssa kaikkia tärkeimpiä sidosryhmiä kuullen. Katettujen joukkolainojen laatumerkki parantaa standardeja ja lisää avoimuutta markkinoille. Merkintä perustuu katettujen joukkolainojen merkintää koskevaan yleissopimukseen, jossa määritellään ne keskeiset ominaisuudet, joita tarvitaan katetun joukkolainan ohjelman hyväksymiseen. Yleissopimuksessa määritellyt ominaisuudet ovat yhdenmukaiset EU:n vakavaraisuus-asetuksen 129 artiklan 7 kohdan kanssa. Yhdenmukaistettu läpinäkyvyyslomake (*Harmonised Transparency Template*) on maailmanlaajuinen standardoitu Excel-pohjainen lomake, jota liikkeeseenlaskijat, joille on myönnetty katettujen joukkolainojen etiketti, käyttävät antaakseen tietoja katettujen joukkolainojen ohjelmistaan. Julkistettujen tietojen määritelmät ja muoto standardoidaan liikkeeseenlaskijoiden ja lainkäyttöalueiden välisen vertailtavuuden ja avoimuuden lisäämiseksi. Standardointi helpottaa sijoittajien tiedonsaantia ja lisää yleistä avoimuutta katettujen joukkolainojen markkinoilla. Laatumerkinnän ja yhdenmukaistetun mallilomakkeen lisäksi ECBC:n kokoamat tiedot kansallisista sääntelyratkaisuksista sekä markkinatiedotteet ja -päivitykset kansainvälisestä valmistelusta ovat sidosryhmille tärkeä työväline seurata sääntelyn ja markkinoiden kehittymistä.

3.5 Direktiivistä aiheutuvat muutostarpeet kansalliseen lainsäädäntöön

Muutostarpeet tiivistettynä

Nykyinen lainsäädäntö keskeisiltä osin jo nyt täyttää katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin vaatimukset. Pääasialliset direktiivistä johtuvat muutostarpeet liittyvät katettuja joukkolainoahjelmia koskevaan lupamenettelyyn, maksuvalmiusvaatimukseen ja katetun joukkolainan eräpäivän siirtoa (*soft bullet*) koskeviin edellytyksiin. Direktiivi asettaa katettuihin joukkolainoihin liittyvien johdannaisten käytölle lisäedellytyksiä erityisesti siten, että johdannaisista aiheutuvat velvoitteet tulee olla katettuna joukkolainan vakuuksilla, ja että tällaisiin johdannaisiin perustuvat saatavat kuuluvat joukkolainojen vakuuksien piiriin. Muilta osin direktiivin edellyttämät muutokset ovat lähinnä tarkentavia tai täsmentäviä.

Direktiivi antaa kansallista liikkumavaraa erityisesti sen suhteen, millaisista luotoista koostuvia luottoportfolioita on mahdollista käyttää katettujen joukkolainojen vakuuksista. Voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain mukaan katetun joukkolainan vakuutena oleva luottoportfolio saa muodostua asuntovakuudellisista luotoista, liikekiinteistöluotoista tai julkisyhteisöluotoista. Direktiivi mahdollistaa vakuudellisten luottosaatavien käytön katettujen joukkolainojen vakuuksina tätä laajemmin.

Direktiivistä aiheutuvia muutos- ja tarkennustarpeita on kuitenkin sikäli merkittävästi, että muutokset toteutettaisiin kiinnitysluottopankkilain muuttamisen sijasta antamalla kokonaan uusi

laki – laki kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista. Katettuja joukkolainoja koskevista direktiivistä aiheutuvia muutostarpeita kansalliseen sääntelyyn on selostettu seuraavaksi tarkemmin.

Kaksinkertainen vaadeoikeus (dual recourse) ja konkurssioikeudellinen erillisyyys

Kiinnitysluottopankkilaki sisältää jo tällä hetkellä pääosiltaan riittävät säännökset kaksinkertaisen vaadeoikeuden toteutumisesta ja katettujen joukkolainojen sekä niiden vakuuksien konkurssioikeudellisesta erillisyydestä, kuten direktiivin 4 ja 5 artikla edellyttävät. Tietyin osin kiinnitysluottopankkilakia on kuitenkin selvennettävä ja täydennettävä sen suhteen, että konkurssia vastaavat säännökset soveltuvat myös niihin tilanteisiin, kun liikkeeseenlaskijaan tai väliluoton velallisena olevaan luottolaitokseen kohdistetaan kriisinratkaisuvälineitä. Puolestaan kiinnitysluottopankkilain 5 luvun säännökset joukkolainarekisteristä pääosin täyttävät direktiivin 12 artiklan edellytykset katepoolin eriyttämisestä ja vakuuksien yksilöinnistä.

Katetun joukkolainan katepooliin hyväksyttävät luottosaatavat

Voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 4 luvun säännösten mukaiset katetun joukkolainan vakuudeksi sallitut yksittäiset luottosaatavat täyttävät direktiivin 6 artiklan 1 kohdan a alakohdassa viitatuksi EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklan mukaiset edellytykset. Kiinnitysluottopankkilain mukaan hyväksyttäviä vakuuksia ovat asuntoluotot, liikekiinteistöluotot ja julkisyhteisöluotot, kun näiden luottojen vakuuskohde sijaitsee Suomessa tai muussa ETA-valtiossa.

Kansalliset vakuusvaatimukset ovat kuitenkin tiukemmat kuin näitä vastaavat direktiivin ja asetuksen mukaiset vaatimukset erityisesti siten, että asuntoluotoista katetun joukkolainan katepooliin on mahdollista hyväksyä enintään 70 prosenttia asuntovakuuden arvosta, kun taas direktiivin ja asetuksen mukaan vastaava enimmäisarvo on 80 prosenttia. Tätä vakuusarvoa ehdotetaan korotettavaksi 80 prosenttiin, mitä koskevat tarkemmat perustelut sisältyvät seuraavaan jaksoon. Direktiivin mukaista vähimmäistasoa tiukempia kansallisia säännöksiä ovat myös edellytys siitä, että vakuuden enimmäisarvoon ei lasketa järjestämättömäksi kirjattuja luottoja, ja että katetun joukkolainan vakuutena ei saa käyttää sellaista asuntoluottoa tai liikekiinteistöluottoa, jossa luoton määrä ylittää vakuuden käyvän arvon. Näitä ei puolestaan ehdoteta muutettavaksi uudessa laissa.

Useamman luottolaitoksen järjestämät katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskut

Kiinnitysluottopankkilaki jo tällä hetkellä mahdollistaa useamman luottolaitoksen yhdessä järjestämän katetun joukkolainaemission väliluottotoimintamallilla, jossa joukkolainan emittöijänä toimii erillinen kiinnitysluottopankki, joka edelleen lainaa joukkolainaemissiolla hankitut varat väliluottoina muille luottolaitoksille, jotka puolestaan asettavat katetun joukkolainan vakuudeksi luottosaatavia omista luottoportfolioistaan. Tämä kiinnitysluottopankkilain 8 §:n mukainen väliluottotoimintamalli täyttää pääosin direktiivin 9 artiklan mukaiset vaatimukset siten, että luottojen myynnin sijasta hyödynnetään rahoitusvakuusjärjestelyä.

Katepoolin koostumus

Kiinnitysluottopankkilain eri säännöksissä täsmennetään, millaisia luottosaatavia katetun joukkolainan vakuutena on ylipäänsä sallittua käyttää. Sallittuja kategorioita ovat asuntoluotot, liikekiinteistöluotot ja julkisyhteisöluotot (12 §). Järjestämättömiä luottoja ei kuitenkaan lueta vakuuden kattavuuteen (16.2 §), eikä sellaisia asunto- ja liikekiinteistöluottoja, jotka ylittävät niiden vakuutena olevan kiinteistön tai osakkeiden arvon (14.1 §).

*Luonnosversio
VM/RMO 5/2021*

Direktiivin 10 artiklan mukaan jäsenvaltioiden on sijoittajansuojan varmistamiseksi kansallisessa lainsäädännössään tarkemmin määriteltävä kriteerit katepooliin sisällytettävien luottosaatavien koostumukselle. Näissä tarkemmissa säännöksissä on direktiivin mukaan otettava huomioon erityisesti luottosaatavien rakenteelliset ominaisuudet, juoksuaika ja riskiprofiilit.

Tässä esityksessä on lähdetty siitä, että nykyisen tyyppinen sääntely riittää täyttämään direktiivissä asetetut edellytykset. Vakuudeksi sallittujen luottosaatavien tyypit ja niiden riskiprofiili ovat jokseenkin yhdenmukaiset.

Johdannaissopimukset

Katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin useissa artikloissa on tarkemmin määritelty johdannaissopimuksia koskevista edellytyksistä. Voimassa oleva kiinnitysluottopankkilaki vastaa keskeisiltä osin katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin vaatimuksia. Sekä direktiivi (11 artikla) että kiinnitysluottopankkilaki (18 §) asettavat keskeiseksi edellytykseksi, että katettuihin joukkolainoihin liittyvien johdannaisten käyttö on sallittua ainoastaan riskeiltä suojautumiseen. Lakia on kuitenkin tarkennettava erityisesti johdannaisista aiheutuvien velvoitteiden luokutumisesta katepoolin kattavuuden piiriin ja vastaavasti johdannaisista aiheutuvien saatavien kuulumisesta katevaroihin.

Katepoolin valvoja

Kiinnitysluottopankkiin ei sisälly säännöksiä katepoolin valvojasta. Katepoolin valvojaa koskeva direktiivin 13 artikla on jäsenvaltiokohtainen optio, jota ei ole velvoitetta panna täytäntöön.

Velvollisuus julkistaa tietoja katetuista joukkolainoista

Katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 18 artiklassa säädetään liikkeeseenlaskijan velvollisuudesta julkistaa tietoja katetuista joukkolainoista. Mainitun artiklan mukaan liikkeeseenlaskijan on pidettävä nähtävillä internetsivuillaan tietyt yksittäisiä katettuja joukkolainoja sekä niiden katepoolien koostumusta koskevat tiedot. Tiedot on julkistettava neljännesvuosittain. Direktiivi ei tältä osin sisällä kansallista liikkumavaraa. Tietojen julkistamiseen liittyvät, direktiiviä vastaavat säännökset on sisällytettävä kiinnitysluottopankkilakiin.

Maksuvalmiusvaatimukset

Voimassa oleva kiinnitysluottopankkilaki ei sisällä säännöksiä erillisestä katettuihin joukkolainoihin liittyvästä maksuvalmiusvaatimuksesta, vaan liikkeeseenlaskijat ovat tähän saakka olleet velvollisia noudattamaan luottolaitostoimintaa koskevia yleisiä maksuvalmiusvaatimuksia (LCR). Direktiivin 16 artiklan edellyttämä 180 päivän maksuvalmiusvaatimus ehdotetaan sisällytettäväksi uuteen lakiin. Artiklan 5 kohta kuitenkin sisältää jäsenvaltiokohtaisen option määrittää maksuvalmiusvaatimus katetun joukkolainan viimeisen ehdottoman eräpäivän mukaisesti normaalin erääntymisajankohdan sijasta, kun katettuun joukkolainaan sisältyy eräpäivän siirtämistä koskeva ehto (*soft bullet*). Tämä jäsenvaltiokohtainen optio ehdotetaan otettavaksi käyttöön.

Katetun joukkolainan eräpäivän siirtämisen edellytykset

Kansalliseen lainsäädäntöön ei sisälly säännöksiä katettujen joukkolainojen eräpäivän siirtämisen edellytyksistä. Direktiivin 17 artiklan mukaisesti tällaisista edellytyksistä on jatkossa säädettävä, mikäli nämä otetaan kansallisesti käyttöön.

Katetun joukkolainan nimike

Katetun joukkolainan nimikkeiden *eurooppalainen katettu joukkolaina* ja *eurooppalainen katettu joukkolaina (premium)* käyttämisen edellytykset on sisällytettävä kiinnitysluottopankkilaikiin direktiivin 27 artiklan edellyttämällä tavalla.

Joukkolainaohjelmat, niiden valvonta ja lupamenettelyt

Voimassa olevaan kiinnitysluottopankkiin ei sisälly säännöksiä katetuista joukkolainaohjelmissa (*covered bond programme*). Markkinakäytäntö on kuitenkin ollut, että kiinnitysluottopankit laskevat liikkeelle katettuja joukkolainoja yhden tai useamman joukkolainaohjelman puitteissa, joista laaditaan erilliset ohjelmaesitteet joukkolainasijoittajia varten. Koska direktiivi erityisesti katettuihin joukkolainaohjelmiin liittyvän valvonnan ja lupamenettelyn osalta perustuu joukkolainaohjelmakohtaiseen valvontaan ja lupiin, on kiinnitysluottopankkilakiin lisättävä tarpeelliset säännökset joukkolainaohjelman tarkemmasta määrittelystä.

Voimassa olevassa kiinnitysluottopankkilaissa kiinnitysluottopankkitoiminta, eli katettujen joukkolainojen liikkeeseenlasku sinänsä, on säädetty luvanvaraiseksi. Kiinnitysluottopankkitoimintaa voi harjoittaa joko erillinen kiinnitysluottopankki taikka muu luottolaitos, joka on saanut luvan kiinnitysluottopankkitoiminnan harjoittamiseen. Kansallinen lainsäädäntö siten pääosin kattaa katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 18 artiklan mukaisen yleisen edellytyksen katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskun julkisesta valvonnasta.

Nykyinen lainsäädäntö ei sisällä säännöksiä yksittäisten joukkolainojen liikkeeseenlaskun tai joukkolainaohjelmien perustamisen luvanvaraisuudesta. Katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 19 artikla edellyttää joukkolainaohjelmakohtaista lupamenettelyä, mutta direktiivi kuitenkin jättää jäsenvaltiokohtaisesti tarkemmin määriteltäväksi sen, mitä joukkolainaohjelmalla tarkoitetaan. Voimassa oleva käytäntö yhden toimiluvan periaatteesta on osoittautunut toimivaksi ratkaisuksi, mistä johtuen yhden luvan periaatetta esitetään jatkettavan vastaisuudessaakin. Ehdotus on rakennettu ratkaisulle, jossa kiinnitysluottopankin toimilupaan sisältyisi sellaiseen direktiivin edellyttämä lupa katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskulle. Puolestaan nykyisen kaltainen luottolaitoksen toimiluvan laajennus kiinnitysluottopankkitoimintaan korvattaisiin katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua koskevalla lupamenettelyllä, jossa lupaviranomaisena toimisi aina Finanssivalvonta siitä riippumatta, kuuluuko luottolaitos Euroopan keskuspankin suoraan valvontaan vai ei.

3.6 Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevan sääntelyn muut muutostarpeet

Esityksen valmistelun yhteydessä on tunnistettu myös muita muutostarpeita kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevaan sääntelyyn. Katettujen joukkolainojen markkinoiden korostuneesta kansainvälisestä ja erityisesti pohjoismaisesta ulottuvuudesta johtuen on katsottu tasapuolisten kilpailuedellytysten ja sääntelyn harmonisoinnin edistämiseksi tarpeelliseksi ehdottaa asuntoluottojen vakuusarvon korottamista katepoolissa 70 prosentista 80 prosenttiin suhteessa luoton reaaliarvoon. Lisäksi on tunnistettu tarve purkaa katettujen joukkolainojen keskiarvoa koskeva säännös ja muuttaa väliluottotoimintamallia paremmin rajat ylittävät

pankkiryhmittymät huomioivaksi. Katettujen joukkolainojen yleistymisen vuoksi luottolaitosten taseen sitoutuneisuuteen liittyvien riskien hallintaa koskevia säännöksiä on myös ilmennyt tarpeen tarkentaa. Näitä muutoksia on tarkemmin selostettu jäljempänä kohdassa 4.1.2.

4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

4.1 Keskeiset ehdotukset

4.1.1 Direktiivin mukaisten jäsenvaltiokohtaisten optioiden käyttäminen

Direktiivin 4 artiklan 3 kohta antaa jäsenvaltioille option säätää johdannaisvastapuolten saataville tavallisia velkoja parempi maksuetuoikeus katetun joukkolainan liikkeeseenlaskijan konkurssissa, elleivät joukkolainarekisteriin merkityt vakuudet riitä kaikkien etuoikeutettujen saatavien kattamiseksi. Tätä optiota ei esitetä otettavaksi käyttöön kansallisesti, jolloin johdannaisiin perustuvat saatavat siltä osin kuin niitä ei saada katettua katettujen joukkolainan vakuuksista olisivat velkojien maksunsaantijärjestyksessä tavallista velkaa.

Direktiivin 7 artikla antaa mahdollisuuden jäsenvaltioille mahdollistaa katettujen joukkolainojen vakuudeksi myös sellaiset luottosaatavat, joiden maksamisen vakuutena käytetään ETA-alueen ulkopuolella sijaitsevaa vakuusomaisuutta. Lainvalmistelun yhteydessä ei noussut esiin tarvetta option käyttämiselle.

Direktiivin 8 artikla antaa jäsenvaltioille mahdollisuuden säätää luottolaitosryhmittymien sisäistä katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuista, jolloin sisäisesti liikkeeseen laskettuja katettuja joukkolainoja käytettäisiin ryhmittymän ulkopuolelle liikkeeseen laskettujen katettujen joukkolainojen vakuutena. Suomen joukkolainamarkkinoilla tämän tyyppinen järjestely katsottiin vieraaksi. Luottolaitosryhmittymien varainhankinta on jo nykyisessä laissa mahdollistettu väliluottotoimintamallilla, jota on tarkoitettu jatkaa uudessakin laissa sillä poikkeuksella, että väliluottotoimintamalli rajoitettaisiin ainoastaan konsolidointiryhmän sisäiseksi järjestelyksi ja että väliluoton voisi myöntää konsolidointiryhmän sisällä myös ETA-luottolaitokselle.

Direktiivin 13 artiklan mukaan jäsenvaltiot voisivat säätää velvoitteen erillisen katepoolin valvojan (*cover pool monitor*) asettamisesta, jonka tehtävänä olisi toteuttaa jatkuvaa valvontaa sen suhteen, että katetun joukkolainan vakuudet täyttävät laissa asetetut kriteerit. Lainvalmistelun yhteydessä noussut esille tarvetta ottaa käyttöön kansallisti tällaista velvoitetta erityisesti siksi, että kansallinen sääntely katetuista joukkolainoista tulisi edelleenkin perustumaan ainoastaan asunto-, liike-kiinteistö-, ja julkisyhteisöluotonannon pohjalle, jolloin ei käytännössä pääse syntymään sellaisia monimutkaisia vakuuspoolirakenteita, joissa katepoolin valvojan tehtävästä olisi eri markkinaosapuolille vastaavaa hyötyä kuin siitä aiheutuvat arvioidut kustannukset ja hallinnollinen taakka.

4.1.2 Direktiivin täytäntöönpanoon liittymättömät muutokset

Katettuja joukkolainoja koskeva direktiivi on luonteeltaan puitedirektiivi. Useilta osin nykyinen kiinnitysluottopankkilaki jo nyky muodossaan täyttää direktiivin asettamat vaatimukset. Direktiivin täytäntöönpanoa koskevan lainvalmistelun pohjalta on kuitenkin päädytty esittämään tiettyjä direktiivin täytäntöönpanon välittömästi edellyttämättömiä muutoksia kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevaan lainsäädäntöön.

Katettujen joukkolainojen keskijuoksuaikaa koskevien rajoitusten purkaminen

Nykyinen kiinnitysluottopankkilain 17 §:n 1 momentin mukainen edellytys siitä, että katettujen joukkolainojen keskimääräinen laina-aika ei saa ylittää joukkolainarekisteriin merkittyjen luottojen keskimääräistä laina-aikaa, ei enää sisältyisi ehdotettavaan uuteen lakiin. Tällaista rajoitusta ei ole myöskään direktiivissä. Rajoituksen on arvioitu olevan keinotekoinen siitä syystä, että asuntoluottojen tosiasiallinen laina-aika usein poikkeaa luottosopimuksessa sovitusta laina-ajasta, sillä tyypillisesti asuntolainoja kilpailutetaan aika ajoin tai asuntolaina maksetaan loppuun asuntokaupan yhteydessä. Lisäksi keskijuoksuaikaa koskeva rajoite on luonteeltaan sellainen, joka kaventaa luottolaitosten mahdollisuutta pidempiaikaiseen varainhankintaan. Vastaavan kaltaista rajoitusta ei ole voimassa myöskään keskeisissä verrokkimaissa. Muutoksella osaltaan harmonisoidaan katettuja joukkolainoja koskevaa sääntelyä jäsenvaltioaloitteisesti, minkä tyyppisiä toimenpiteitä myös Euroopan pankkiviranomainen on suositellut.

*Asuntoluottojen vakuusarvostus katepoolissa 70 prosentista 80 prosenttiin suhteessa reaali-
vuoden käypään arvoon*

Voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain mukaan liikkeeseenlaskija saa katepoolin vakuusarvon laskemisen näkökulmasta hyödyntää asuntoluoton 70 prosenttiin asuntovakuuden käyvästä arvosta. Tätä ehdotetaan korotettavaksi 80 prosenttiin, joka vastaa EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklassa säädettyä ja keskeisissä verrokkimaissa käytössä olevaa tai suunniteltavaa vakuusarvoa. Vakuusarvo tässä yhteydessä koskee ainoastaan katetun joukkolainan katepoolin vakuusarvoa, eikä luottolaitoksen riskienhallintaan tai vakavaraisuuslaskentaan käytettävää vakuusarvoa. Muutoksella tähdätään katettuja joukkolainoja koskevan sääntelyn harmonisointiin keskeisiin verrokkimaihin nähden.

*Rajat ylittävien väliluottojen mahdollistaminen ja niiden rajoittaminen ainoastaan
konsolidointiryhmän sisäiseksi rahoitusjärjestelyksi*

Voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain mukaan katettujen joukkolainojen liikkeeseenlasku väliluottotoimintamallia hyödyntäen on sallittua ainoastaan siten, että liikkeeseenlaskija voi myöntää väliluoton ainoastaan suomalaiselle luottolaitokselle. Esityksessä ehdotetaan, että jatkossa väliluottojärjestely olisi mahdollinen myös toiselle ETA-luottolaitokselle. Samalla väliluottoa koskevia edellytyksiä ehdotetaan muutettavaksi siten, että väliluottotoimintamalli olisi mahdollista ainoastaan konsolidointiryhmän sisäisenä rahoitusjärjestelynä.

Taseen sitoutuneisuuteen liittyvien riskien arviointivelvollisuudet

Katettujen joukkolainojen kasvu on ollut viimeisen noin kymmenen vuoden aikana voimakasta, mikä on osaltaan vaikuttanut luottolaitosten taseiden sitoutuneisuuden kasvuun. Tästä syystä on perusteltua tarkastella myös taseen sitoutuneisuutta koskevien riskien hallintaan velvoittavaa sääntelyä. Voimassa olevan luottolaitoslain 9 luvun 17 §:n 5 momentti on tähän liittyen suhteellisen yleisluontoinen. Säännöstä ehdotetaan tarkennettavaksi siten, että ennen katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua luottolaitoksen on arvioitava taseen sitoutuneisuudesta johtuvia riskejä erityisesti maksuvalmiuden riittävyyden kannalta nykyistä tarkemmin. Arviossa huomioon otettaviksi seikoiksi ehdotetaan taseen sitoutuneisuutta kokonaisuutena (ottaen huomioon myös muut taseen sitoutumista lisäävät instrumentit), katepoolien täydentämisestä aiheutuvat velvollisuudet erityisesti vakuuksien arvonalentumistilanteissa, luottolaitoksen ja konsolidointiryhmän jälleenerahoitusasema sekä elvytys- ja kriisintarkkaisuunnielmien mukaisten toimenpiteiden riittävyyden maksuvalmiuden varmistamiseen kriisitilanteissa.

4.2 Pääasialliset vaikutukset

Keskeisimmät esitykseen sisältyvät ehdotukset ovat asuntoluottojen vakuusarvon korottaminen 70 prosentista 80 prosenttiin suhteessa luoton reaalivaluuden käypään arvoon, katettujen joukkolainojen maturiteettirajoitusten purkaminen, eräpäivän siirtämistä (*soft bullet*) koskevien edellytysten sisällyttäminen lainsäädäntöön, väliluottotoimintamallin rajoittaminen konsolidointiryhmän sisäiseksi rahoitusjärjestelyksi ja toisaalta väliluottojen salliminen tässä järjestyksessä myös toisessa ETA-valtiolla sijaitsevalle samaan konsolidointiryhmään kuuluvalle luottolaitokselle sekä taseen sitoutuneisuuteen liittyvien riskien arviointivelvollisuuden täsmentäminen.

Vaikutukset katettujen joukkolainojen markkinoihin

Katettujen joukkolainojen liikkeeseenlasku on perustunut keskeisesti markkinaehtoisuudelle. Sijoittajien ja luottoluokittajien taholta tapahtuva joukkolainojen ja niiden vakuuksien tarkastelu laissa asetettuja vähimmäisvaatimuksia keskeisemmin katettujen joukkolainojen sopimusehtoja ja rakenteellisia ominaisuuksia. On oletettavissa, että vastaava asetelma säilyy jatkossakin.

Direktiivin 16 artiklan edellyttämä 180 päivän maksuvalmiusvaatimus on toisaalta omiaan lisäämään sijoittajansuojaa katetuissa joukkolainoissa, mutta toisaalta kasvattamaan liikkeeseenlaskijan pääomakustannuksia likviditeetin sitoutuessa katettujen joukkolainojen takaisinmaksuun huomattavasti luottolaitosten soveltamaa yleistä 30 päivän maksuvalmiusvaatimusta (LCR) aiemmin. Mikäli liikkeeseenlaskijat eivät saa kiristyneestä maksuvalmiusvaatimuksesta vastaavaa hyötyä esimerkiksi alentuvien pääomakustannusten muodossa, katetun joukkolainan maturiteetin pidentämiseen liittyvät sopimusehdot tai muun tyyppiset eräntymisrakenteet voivat yleistyä katettujen joukkolainojen markkinoilla laajemminkin.

Vaikutukset katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun

Asuntoluottojen enimmäisvakuusarvon nostaminen ehdotetulla tavalla 70 prosentista 80 prosenttiin suhteessa reaalivaluuden käypään arvoon mahdollistaa sen, että katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskijat pystyvät hyödyntämään kattavammin nykyistä korkeammalla luottotusasteella myönnettyjä luottoja katepooleissa. Ehdotettu muutos koskee asuntoluottojen vakuusarvoa ainoastaan katepooleissa; sen sijaan muutoksella ei ole sellaisenaan vaikutusta asuntovakuuksien arvostuksiin luottolaitosten riskienhallinnassa ja luotonmyöntökäytänteissä. Tällä hetkellä asuntojen vakuusarvostukset luotonannossa vaihtelevat 60 prosentista 80 prosenttiin riippuen luottolaitoksesta ja joissakin tapauksissa myös vakuuden erityispiirteistä, tyypillisimmän vakuusarvostuksen ollessa 70 tai 75 prosenttia.

Vakuusarvon nostaminen sellaisenaan saattaisi kannustaa luottolaitoksia hyödyntämään kate-
tuilla joukkolainoilla toteutettavaa varainhankintaa nykyistä laajemmin. Ehdotettu muutos kuitenkin korottaa ainoastaan sellaisten asuntoluottojen vakuusarvoa, joissa luoton suhde vakuuden arvoon on yli 70 prosenttia. Katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuissa luottoluokittajat ovat tyypillisesti suosineet mahdollisimman alhaisia luottotussuhteita katepooleissa, mistä syystä katettujen joukkolainojen vakuuksiksi asetetaan asuntoluottoja, joissa luottotussuhde on matala. Kuten edellä jaksosta 3.1 ilmenee, keskimääräinen katepooliin lukeutuvien asuntoluottojen luoton suhde vakuuden arvoon on noin 50 prosenttia. Ottaen huomioon katettujen joukkolainojen markkinakäytäntö ja että muutos vaikuttaisi suhteellisen rajattuun osuuteen luottokannasta, vakuusarvon muutosten kannuste katettujen joukkolainojen laajamittaisempaan liikkeeseenlaskuun on kokonaisuutena arvioitu korkeintaan hyvin vähäiseksi.

Vaikutukset asuntomarkkinoihin ja asuntoluotonantoon

Suomessa katetut joukkolainat muodostavat yhden varainhankinnan välineen muiden varainhankinnan keinojen joukossa. Esimerkiksi Tanskalle ominaista suoranaista kytköstä katettujen joukkolainojen ja niiden vakuutena olevien asuntoluottojen välillä ei ole.

Luottoluokittajat ja katettuihin joukkolainoihin sijoittavat instituutiosijoittajat arvioivat katepooleihin sisältyvien vakuuksien laatua. Suomalaisten katettujen joukkolainojen edullisuus on perustunut muun muassa vakuuksina käytettyihin matalan luototussuhteen asuntoluottoihin ja suhteellisen vakaaseen asuntomarkkinaan. Katettujen joukkolainojen liikkeeseenlasku siten nykyisen markkinakäytännön pohjalta osaltaan kannustaa luottolaitoksia terveiden luotonmyöntökriteereiden käyttöön ja mataliin luototussuhteisiin.

Asuntoluotonantamisen ollessa suomalaisten luottolaitosten yksi keskeinen liiketoiminta-alue, varainhankinnan saatavuus ja edullisuus osaltaan turvaa luottolaitosten kykyä myös asuntojen rahoittamiseen. Katettujen joukkolainojen ollessa edullinen varainhankintatapa suomalaisille luottolaitoksille, katettuja joukkolainoja on pidetty yhtenä suomalaisten asuntoluottojen edullisuuden osatekijänä.

Katettuja joukkolainoja koskeva sääntely ei siten suoranaisesti ohjaa asuntoluotonantoa kuin korkeintaan välillisesti. Näitä välillisiä vaikutuksia asuntoluotonantoon on kuitenkin haastavaa arvioida, sillä asuntoluotonantoon vaikuttavat myös muun muassa verotukseen liittyvät seikat, vakavaraisuussääntely, enimmäisluototussuhdetta koskeva sääntely ja luottolaitosten välinen kilpailu. Katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskujen yleistymisen ja kiihtyneen asuntoluotonannon välillä ei voida katsoa olevan selkeää, osoitettavissa olevaa yhteyttä, sillä katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskulle on ollut keskeisenä ajurina katettujen joukkolainojen hintaero normaaliin seniorirahoitukseen finanssikriisin jälkeisenä aikana.

Vaikutukset Finanssivalvonnan toimintaan

Finanssivalvonnan toiminnan näkökulmasta keskeisimmät ehdotetut muutokset ovat katettuihin joukkolainoihin liittyvän lupamenettelyn perustaminen ja väliluottotoimintamallin laajennuksen edellyttämät mahdolliset valvontatarpeet.

Direktiivi edellyttää, että direktiivin mukaisten katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskun toteuttamiseksi ja direktiivin mukaisten joukkolainanimikkeiden (*eurooppalainen katettu joukkolaina ja eurooppalainen katettu joukkolaina (premium)*) käyttämiseksi liikkeeseenlaskijalla tulee olla direktiivin edellyttämä joukkolainaohjelmaa koskeva lupa. Nykyisten kiinnitysluottopankkien toimiluvat ja katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun oikeutettujen muiden, kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevan luvan saaneet luottolaitokset eivät sellaisenaan täytä direktiivin mukaista lupaedellytystä. Finanssivalvonnalle voi syntyä korkeintaan vähäistä lisäresurssitarvetta toimilupien päivittämiseksi uusiksi liikkeeseenlaskuluviksi uuden direktiivin mukaisiksi lain voimaantulon kynnyksellä.

Ehdotettujen säännösten mukaan Suomessa toimiluvan saanut kiinnitysluottopankki saisi myöntää väliluottoa myös toisessa ETA-valtiossa sijaitsevalle, samaan konsolidointiryhmään kuuluvalla luottolaitoksella. Tällä hetkellä katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskijana toimii tyypillisesti kiinnitysluottopankki tai muu luottolaitos, joka on perustettuna katepooliin sisältyvien luottosaatavien vakuuksien sijainnin kanssa samaan valtioon. Ehdotetun muutoksen myötä

on mahdollista, että jossakin määrin kiinnitysluottopankkitoiminta voisi keskittyä luottolaitosten konsolidointiryhmien sisällä yksittäiselle kiinnitysluottopankille. Tällä voi olla katettuja joukkolainoja koskevaan valvontaan liittyen Finanssivalvonnan resursseja lisäävä vaikutus.

Vaikutukset sijoittajansuojaan

Katettujen joukkolainojen markkinat rajoittuvat tyypillisesti muihin luottolaitoksiin ja institutionaalisiin sijoittajiin, joilla on asiantuntemuksensa ja sijoitusvolyyminsä perusteella vähittäis-sijoittajia paremmat mahdollisuudet arvioida sijoituskohteiden ominaisuuksia ja sijoitusten riskejä. Vähittäissijoittajat eivät tyypillisesti ole olleet katettujen joukkolainojen potentiaalisia suoria sijoittajia.

Katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin täytäntöönpanon myötä katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskijat olisivat lain nojalla velvollisia julkaisemaan neljännesvuosittain joukkolainoihin ja niiden katepooleihin liittyvää keskeistä informaatiota. Vastaavan tyyppistä informaatiota jo tällä hetkellä julkaisevat ECBC:hen liittyneet liikkeeseenlaskijat, jotka edustavat noin 95 prosenttia eurooppalaisesta katettujen joukkolainojen markkinasta. Direktiivin täytäntöönpanolla ei tässä suhteessa ole tosiasiallisesti merkittävää vaikutusta nykyisin katetuista joukkolainoista markkinakäytännön mukaisesti annettuihin tietoihin, mutta julkistamisvelvollisuuksien perustuminen jatkossa voi lisätä luottamusta katetuista joukkolainoista annettavaan informaatioon yleisemmin, ja siten osaltaan monipuolistaa katettujen joukkolainojen sijoittajakuntaa.

Vaikutukset luottolaitosten varainhankintaan ja taseriskien hallintaan

Katettujen joukkolainojen liikkeeseenlasku osaltaan lisää luottolaitosten varojen sitoutuneisuutta katepooleihin sisällytettävien vakuuksien vuoksi. Nämä vakuudet ovat eriyttynä joukkolainanhaltijoiden eduksi mahdollisissa liikkeeseenlaskijan maksukyvyttömyys- ja muissa häiriötilanteissa, eivätkä katetut joukkolainat ovat siten alentamiskelpoisia kriisinvratkaisuun liittyvän sijoittajavastuun toteuttamisessa (*bail-in*). Katetut joukkolainat eivät ole kuitenkaan ainoa instrumentti, jolla on vaikutuksia luottolaitoksen taseen sitoutuneisuuteen. Muita taseen sitoutuneisuuteen vaikuttavia instrumentteja ovat muun muassa vakuudelliset johdannaiset ja arvopaperien myynti- ja takaisinostosopimukset (*repo*).

Rahoitusmarkkinoiden häiriötilanteessa luottolaitoksen jälleenrahoituksen turvaamisen kannalta on tärkeää, että luottolaitoksella on taseessaan vapaita varoja, joita se voi hyödyntää kriisitilanteessa vakuudelliseen varainhankintaan. Tällaista rahoitusta ovat vakuudellinen keskuspankkirahoitus, mutta myös katetut joukkolainat. Liika taseen sitoutuneisuus normaalitilanteessa vie luottolaitoksen taloudellista liikkumavaraa tässä suhteessa ja vähentää luottolaitoksen mahdollisuuksia hankkia varoja toimintaansa varten taloudellisesti haastavissa olosuhteissa. Vakuudettoman varainhankinnan markkinan nopeasta tyrehtymisestä esimerkkinä on vuoden 2008 finanssikriisi, jonka aikana vakuudellisen varainhankinnan merkitys luottolaitoksille myös normaaliolosuhteissa kasvoi huomattavasti.

Ehdotetut katettujen joukkolainojen keskijuoksuaikaa koskevan rajoituksen poistaminen ja asuntoluottojen enimmäisvakuusarvon korottaminen katepoolissa 70 prosentista 80 prosenttiin yleisesti ottaen lisäävät luottolaitosten mahdollisuuksia vakuudelliseen varainhankintaan. Muutokset mahdollistavat vakuudellisten luottosaatavien laajemman hyödyntämisen sekä normaali-tilanteessa että häiriötilanteessa.

Väliluottomallia ehdotetaan laajennettavaksi siten, että katetuilla joukkolainoilla toteutettavaan varainhankintaan voisi väliluottojen kautta osallistua myös toisessa ETA-valtiossa oleva luottolaitos. Ehdotukseen sisältyy toisaalta rajoitus siitä, että jatkossa väliluottotoimintamalli olisi sallittu ainoastaan silloin, kun väliluoton velallisenä oleva luottolaitos kuuluu kiinnitysluotto pankin kanssa samaan konsolidointiryhmään (esimerkiksi konserniin tai talletuspankkien yhteenliittymään). Ehdotus joustavoittaa rajat ylittävien luottolaitosryhmittymien jälleerahoitusjärjestelyitä sekä normaali- että kriisitilanteissa ja toisaalta rajoittaa väliluottotoimintamallin käytön ainoastaan konsolidointiryhmän sisälle, jolloin luottolaitosten riittävän maksuvalmiuden ja taseen sitoutuneisuuden liittyvien riskien hallinta ja valvonta ovat tehokkaasti järjestettävissä. Väliluottotoimintamallin rajoittaminen ainoastaan konsolidointiryhmän sisäiseksi rahoitusjärjestelyksi ei kuitenkaan vaikuttaisi luottolaitosten toimintaan, sillä konsolidointiryhmän ulkopuolelle ulottuvia väliluottojärjestelyitä ei tällä hetkellä ole käytössä.

Ehdotetun luottolaitoslain 9 luvun 17 §:n 5 momenttiin tehtävän tarkennuksen myötä luottolaitokset olisivat kuitenkin osana maksuvalmiusriskien hallintaa velvoitettuja arvioimaan nykyistä tarkemmin katettuihin joukkolainoihin liittyvää taseen sitoutuneisuusriskiä, ottaen huomioon myös muut taseen sitoutuneisuutta lisäävät instrumentit sekä elvytys- ja kriisintarkkaisuun suunnitelmassa huomioidut varautumisjärjestelyt. Maksuvalmiusriskin ja taseen sitoutuneisuutta koskevan riskin hallintaa koskevan säännöksen tarkennukset arvioidusti vähentävät nyt ehdotettuja sääntelyn harmonisoinnin vuoksi tehtävistä muutoksista aiheutuvia riskejä, mutta myös parantavat tilannetta nykyiseen verrattuna.

5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Keskeisimpänä katettuja joukkolainoja koskevan sääntelyn uudistamisen vaihtoehtona on ollut, että ainoastaan välttämättömät direktiivin täytäntöönpanon edellyttämät muutokset toteutetaan kansalliseen lainsäädäntöön. Tässä toteuttamisvaihtoehdossa jäisivät kuitenkin toteuttamatta eräät sääntelyn harmonisointitoimenpiteet ja luottolaitosten varainhankinnan joustavoittamiseen sekä taseen sitoutuneisuuden liittyvien riskien tarkempaan arviointiin tähtäävät uudistukset.

5.2 Muiden jäsenvaltioiden suunnittelemat tai toteuttamat keinot

Esityksen kannalta tärkeimmät vertailumaat EU:sta ovat Ruotsi, Hollanti, Tanska ja Saksa. Tässä kansainvälisessä vertailussa esitellään olennaiset direktiivin täytäntöönpanoratkaisut ja muut seikat näiden maiden lainsäädännössä. Tämän esityksen kannalta tärkeimmät muutokset liittyvät joukkolainojen maturiteetin pidentämiseen, direktiivin edellyttämän 180 päivän maksuvalmiusvaatimuksen laskentaan, katepoolin koostumukseen sekä joukkolainojen liikkeeseenlaskua koskevaan lupamenettelyyn.

Ruotsi¹⁵

Ruotsin voimassa olevan lainsäädännön mukaan katettuja joukkolainoja voi laskea liikkeelle, jos liikkeeseenlaskijalla on voimassa oleva toimilupa luottolaitostoiminnan harjoittamiseen. Di-

¹⁵ Tämän otsikon alla oleva teksti perustuu komiteanmietintöön [SOU 2020:61](#). Komiteanmietintö on tätä kirjoitettaessa jatkovalmistelussa, eikä ole vielä lopullista tietoa Ruotsin toteuttamista sääntelyratkaisuista.

rektiivin täytäntöönpanon myötä Ruotsissa suunnitellaan otettavaksi käyttöön erillinen lupamennettely katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskulle. Lupa oikeuttaisi yleisesti ottaen laskemaan liikkeelle Ruotsin lain mukaisia katettuja joukkolainoja.

Ruotsin voimassa olevan oikeuden mukaan katetun joukkolainan maturiteetin pidentäminen on ollut sallittua sopimusvapauden perusteella. Maturiteetin pidentämisen sallivat sopimusehdot ovat olleet Ruotsissa verrattain harvinaisia ja käytössä lähinnä valuuttamääräisissä joukkolainoissa. Ruotsi kuitenkin suunnittelee sisällyttävänsä lainsäädäntöönsä rektiivin salliman jäsenvaltiokohtaisen option katetun joukkolainan maturiteetin pidentämisestä. Rektiivin myötä maturiteetin pidentämiseen liittyvät edellytykset sisällytettäisiin nimenomaisesti lainsäädäntöön. Maturiteetin pidentämisen edellytyksenä ensinnäkin olisi, että tähän liittyvä mahdollisuus on nimenomaisesti mainittu katetun joukkolainan sopimusehdoissa. Maturiteetin jatkamisen perusteina voisivat olla liikkeeseenlaskijalla oleva likviditeettivaje ja että maturiteetin pidentämisellä voidaan torjua liikkeeseenlaskijan uhkaavaa maksukyvyttömyyttä. Luvan maturiteetin pidentämiseen antaa liikkeeseenlaskijan hakemuksesta Ruotsin finanssivalvoja Finansinspektion.

Direktiivin edellyttämä 180 päivän maksuvalmiusvaatimus laskettaisiin lähtökohtaisesti joukkolainan normaalista eräpäivästä, mutta vaateen laskeminen siirtyisi viimeiseen eräpäivään vasta siinä vaiheessa, kun finanssivalvoja Finansinspektion on antanut luvan maturiteetin pidentämiseen kyseiseen joukkolainaan liittyen.

Katepooliin kelpoisten vakuuksien ja katepoolin koostumuksen sääntelyn osalta ei ole tulossa muutoksia oikeustilaan. Katepooliin voi sisällyttää jatkossakin asuntoluottoja, liikekiinteistöluottoja, julkisyhteisöluottoja sekä saatavia luottolaitoksilta. Kaikki edellä mainitut vakuudet täyttävät EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklassa säädetty kriteerit. Siten kaikki Ruotsin lain alla liikkeeseen lasketut joukkolainat olisivat rektiivin pohjalta *Euoppalainen katettu joukkolaina (premium)* -kategoriaa. Katepoolin koostumuksen osalta liikekiinteistöluottoja saisi olla enintään 10 prosenttia katepoolin vakuusmassasta ja että katepooliin sisällytettävien luottosaatavien reaaliavakuuksien tulee sijaita ETA-valtiossa.

Katepooliin sisällytettävien asuntoluottojen vakuusarvon sääntelyyn on kuitenkin kaavailussa muutos. Ruotsin nykyisen lain mukaan asuntoluottojen vakuusarvo katepoolissa on 75 prosenttia luoton reaaliavakuuden markkina-arvosta. Vakuusarvon rajaa aiotaan nostaa rektiivin implementoinnin yhteydessä 80 prosenttiin, joka vastaa EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklassa säädettyä arvoa. Jos luoton vakuutena olevan kiinteistön arvo laskee, luoton luototusasteen täytyy kuitenkin pysyä määrättyjen rajojen alapuolella. Kiinteistön arvonlaskua voi joutua täten kompensoimaan uusilla täytevakuuksilla.

*Tanska*¹⁶

Tanskan joukkolainamarkkinoilla on kolme erilaista joukkolainatyyppiä liikkeeseenlaskijan mukaan luokiteltuna. Kiinnitysluottopankit, talletuspankit ja laivanrahoitusyhteisöt voivat laskea liikkeeseen vakuudellisia joukkolainoja (Saerligt Daekkede Obligationer, SDO) Tanskan valvontaviranomaisen, Finanstilsynet, luvalla. Kiinnitysluottopankeilla on yksinoikeus laskea liikkeeseen kiinteistövakuudellisia joukkolainoja (Saerligt Daekkede Realkreditobligationer, SDRO). Tanskan joukkolainamarkkinoilla on myös vanhoja, ennen vuotta 2007 liikkeeseen las-

¹⁶ Tämän otsikon alla oleva teksti perustuu Kauppa- ja teollisuusministeriön lakiehdotukseen [Lovforslag nr. L 175](#). Lakiehdotus on tätä kirjoitettaessa lausuntokierroksella, eikä ole vielä lopullista tietoa Tanskan toteuttamista sääntelyratkaisuksista.

kettuja kiinteistövakuudellisia joukkolainoja (Realkreditobligationer, RO). Kiinnitysluottopankit voivat myöntää ainoastaan sellaisia asuntolainoja, jotka on rahoitettu joukkolainoilla. Joukkolainojen vakuuksina kiinnitysluottopankit voivat käyttää vain kiinteistövakuudellisia luottoja ja julkisyhteisöluottoja, minkä vuoksi joukkolainoilla ja asuntoluototuksella on erittäin vahva keskinäinen sidos. Asuntoluototuksen ja joukkolainojen vahva sidos on syntynyt 1795-luvulla Kööpenhaminassa tapahtuneen tulipalon myötä. Tulipalo jälkeen tehtävä jälleenrakentaminen aiheutti valtavan rahoitustarpeen, mikä johti ensimmäisten kiinnelainojen myöntämiseen 1797-luvulla.

Tanskan joukkolainojen erityispiirteenä on 1795-luvulta lähtien toiminut tasapainoperiaate, joka edellyttää, että kiinnityspankit rahoittavat luotonantotoimintansa laskemalla liikkeeseen katettuja joukkolainoja, joiden kassavirrat vastaavat täysin katepoolissa olevien asuntolainojen kassavirtojen kanssa koko maturiteetin ajalta (*match funding*). Täten lainanottajien koroista ja pääomanmaksuista saatavat rahavirrat vastaavat lainoja rahoittavia joukkovelkakirjoja hallussaan pitävälle sijoittajille maksettavia korkoja ja pääomanmaksuja. Toisena erityispiirteenä on, että Tanskan joukkolainamarkkinat jakaantuvat ennen eräpäivää lunastettaviin (*callable bond*), kiinteäkorkoisiin ja vaihtuvakorkoisiin joukkolainoihin. Suurin osa joukkolainoista on ennen eräpäivää lunastettavia tai vaihtuvakorkoisia. Erityispiirteiden ja historian tapahtumien myötä Tanskan joukkolainamarkkinat eroavat luonteeltaan muiden pohjoismaiden joukkolainamarkkinoista, erityisesti joukkolainan ja asuntolainojen sidonnaisuuden osalta.

Tanskan voimassa olevan lainsäädännön mukaan lupa asuntoluottolaitostoiminnan harjoittamiseen tarkoittaa lupaa myös joukkolainojen liikkeeseenlaskuun. Pankit sekä alusrahoituslaitokset voivat hakea erillistä lupaa katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun. Implementointia koskeva lakiehdotus kuitenkin ehdottaa kahden erillisin lupaprosessin käyttöönottoa myös kiinnitysluottolaitosten osalta. Kiinnitysluottolaitosten on saatava toimilupa toimintansa harjoittamiseen, mutta kiinnitysluottopankin on samoin saatava erikseen lupa Tanskan finanssivalvojalta, Finansstilsynet, asuntoluottovakuudellisten katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun. Joukkolainaohjelmia ei erikseen määritellä lainsäädännössä vaan erilaiset ohjelmat sisältyvät yleisen luvan piiriin.

Tanskan joukkolainamarkkinat koostuvat pitkälti vain asuntoluottoja koskevistä joukkolainoista ja siellä on käytössä säädettäväkorkoiset pitkäaikaiset lainat, jotka perustuvat lyhytaikaisen joukkolainan liikkeeseenlaskuun. Joukkolainan maturiteetti on siis lyhyempi kuin sen taustalla olevien lainojen maturiteetti, mikä johtaa siihen, että joukkolainoja uusitaan jatkuvasti. Tanskan laissa on säädetty, että katettujen joukkolainojen maturiteetin on liikkeeseenlaskuhetkellä oltava yli 24 kuukautta.

Tanskan voimassa olevan lainsäädännön mukaan katetun joukkolainan katepooliin voidaan sisällyttää asuntoluottoja, aluskiinnitysvakuudellisia luottoja, julkisyhteisöluottoja ja saamia toisilta luottolaitoksilta. Saamiset luottolaitoksilta eivät saa ylittää 15 prosenttia joukkovelkakirjojen nimellismäärästä. Maantieteellisesti kiinteistövakuudelliset luotot ja julkisyhteisöluotot on rajattu Tanskaan, ETA-alueeseen, Sveitsiin, Yhdysvaltoihin, Kanadaan, Japaniin, OECD-maihin, Uuteen-Seelantiin ja Australiaan. SDRO-joukkolainan ja RO-joukkolainan vakuutena voidaan käyttää ainoastaan julkisyhteisöluottoja ja kiinteistövakuudellisia luottoja. Tanska ei suunnittele tekevänsä muutoksia katepooliin hyväksyttävien vakuuksien suhteen.

Asuntoluottojen vakuusarvo katepoolissa on 80 prosenttia kiinteistön markkina-arvosta, jos lainan laina-aika on enintään 30 vuotta ja lyhennysvapaa enintään 10 vuotta. Muissa asuntoluottoissa vakuusarvona katepoolissa on 75 prosenttia markkina-arvosta. Luottojen, joiden vakuutena on yksityiskäytössä oleva loma-asunto, vakuusarvo katepoolissa on 75 prosenttia. Jos kiinteistön arvonlaskun seurauksena luototusasteen yläraja alittuu, liikkeeseenlaskijan on lisättävä

lainan vakuuksiin täytevakuuksia. Tanskan lakiehdotuksessa ei ole esitetty muutoksia vakuusarvostuksiin.

Tanskan nykyisen lainsäädännön mukaan joukkolainoilla rahoitettujen lainojen enimmäisaika on 30 vuotta. Lisäksi julkisten asuntojen, nuorten asuntojen ja yksityisten osuuskuntien lainojen enimmäisaika on 40 vuotta, jos lainaus tapahtuu julkisen asuntolain mukaisen tukisitoumuksen ja tuettujen yksityisten osuuskuntien perusteella. Luottolaitosten saatavien määrä on rajattu 15 ja 10 prosenttiin sekä alusvakuudet on rajattu pois kiinnitysluottopankeilta.

Tanskan lainsäädäntö jo tällä hetkellä sallii katetun joukkolainan maturiteetin pidentämisen. Voimassa olevan lain mukaan maturiteetin pidentämisen edellytyksenä on katettujen joukkolainojen markkinaolosuhteiden vaikeutumisen siten, että uusissa joukkolainaemisasioissa ei olisi riittävästi merkitsijöitä tai että katettujen joukkolainojen markkinakorko on merkittävästi nousnut lyhyen ajan sisällä.¹⁷ Maturiteettia voi pidentää enintään 12 kuukaudella. Direktiivin täytäntöönpanoa koskevan lainsäädäntöehdotuksen mukaan olemassa olevan sääntelyn katetun joukkolainan maturiteetin pidentämisestä on katsottu täyttävän direktiivin asettamat edellytykset, eikä näitä edellytyksiä suunnitella tässä yhteydessä muutettavan. Lainsäädäntöehdotuksessa on päädytty siihen, että direktiivin edellyttämä 180 päivän maksuvalmiusvaatimus lasketaan maturiteetin pidentämisen sallivaa sopimusehtoa käytettäessä viimeistä eräpäivän mukaisesti. Tanskan lakiehdotuksen mukaan otettaisiin käyttöön myös joukkolainadirektiivin 16 artiklan 6 kohdassa oleva jäsenvaltio-optio, jonka mukaan katepoolin maksuvalmiuspuskuria koskevaa vaatimusta ei sovelleta katettuihin joukkolainoihin, joihin sovelletaan rahoituksen vastaavuutta koskevia vaatimuksia (*match funding*). Lakiehdotuksessa esitetään, että vaatimusta ei sovellettaisi niiden asuntoluottojen osalta, jotka ovat rahoituksen vastaavuutta koskevien vaatimusten mukaisia.

*Alankomaat*¹⁸

Voimassa oleva lainsäädäntö sallii katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskun rekisteröidyille sekä myös rekisteröimättömille joukkolainoille. Rekisteröimättömiä joukkolainoja ei tosin valvota ja sen vuoksi niille ei ole markkinoita. Alankomaiden lainsäädäntöehdotuksessa todetaan, että tärkein muutos on sisällyttää lainsäädäntöön julkaisukiello, jonka mukaan ilman Alankomaiden keskuspankin lupaa joukkolainaohjelmaan ei voi joukkolainaa laskea liikkeelle. Alankomaiden keskuspankki antaa luvan joukkolainojen ohjelmaan, jos sen edellytykset täyttyvät. Edellytyksinä ovat riittävä toimintaohjelma liikkeeseenlaskulle, riittävät käytännöt ja menetelmät katepoolin hallinnoimiselle, joukkolainaohjelmista vastaavien henkilöiden riittävä pätevyys sekä katepoolin riittävä hallinnollinen rakenne ja seuranta. Alankomaissa on vakiintunut

¹⁷ Voimassa olevan asuntolainoja ja asuntojoukkolainoja sääntelevän lain 6 §:n mukaan maturiteetin pidentäminen liittyy uudelleenrahoitustilanteeseen. Uudelleenrahoituksen edellytyksenä on luottamus myynnin toimittamisesta ilman, että efektiivinen korko on 5 prosenttia korkeampi kuin viimeisin efektiivinen korko viimeisimmässä uudelleenrahoituksessa. Jos joukkolainan maturiteetti on 12–24 kuukautta uudelleenrahoittamisen yhteydessä, viimeisin efektiivinen korko katsotaan maturiteetiltaan samanlaisen joukkolainan korosta 11–14 kuukautta aikaisemmin. Joukkolainan maturiteettia voi pidentää, jos edellytysten mukaista myyntiä ei voi toteuttaa ja joukkolainat erääntyvät. Pidennyksen voi tehdä myös tilanteessa, jossa uudelleenrahoituksen yhteydessä kaikille välttämättömille uusille joukkolainoille ei ole ostajia. (<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2018/1188>)

¹⁸ Tämän otsikon alla oleva teksti perustuu Alankomaiden valtiovarainministeriön lakiehdotukseen [Voorstel Van Wet](#). Lakiehdotus on tätä kirjoitettaessa käsittelyssä, eikä ole vielä lopullista tietoa Alankomaiden toteuttamista sääntelyratkaisuista.

käytäntöä, että katetut joukkolainat lasketaan liikkeeseen joukkolainaohjelmassa. Lainsäädäntöön lisätään implementoinnin yhteydessä joukkolainaohjelman määritelmä, jolla tarkoitetaan katetuilta joukkolainoilta vaadittavia liikkeeseenlaskun rakenteellisia piirteitä.

Katepoolin osalta Alankomaiden lakiehdotuksessa mainitaan, että direktiivin vaatimukset ovat suurelta osin nykyisen oikeudellisen kehyksen mukaisesti rekisteröidyille katetuille joukkolainoille asetettujen vaatimusten mukaisia. Voimassa olevien säännösten mukaan julkiset luotto- ja asuntoluotto- ja liikekiinteistöluotot, ja alusluotot ovat katepooliin kuuluvia varoja. Katetun joukkolainan vakuutena voidaan käyttää vain yhtä primaarivakuudellista omaisuususerää yhdessä joukkolainaohjelmassa, ainoastaan asuntolainat ja liikekiinteistölainat voidaan yhdistää samaan ohjelmaan. Laissa todetaan, että katevaroihin kuuluvan omaisuususerän velallisen ja siihen liittyvät vakuudet tulee sijaita EU:ssa, Euroopan talousalueella tai maassa, jonka toiminnan vakauden valvonta ja sääntelyvaatimukset vastaavat vähintään EU:n vaatimuksia. Tällä hetkellä kaikissa Alankomaiden katettuja joukkolainoja koskevissa ohjelmissa on vain alankomaalaisia asuntoluottoja katevaroina.

Katepoolien vakuusarvon sääntelyyn ei myöskään tule muutosta implementoinnin myötä. Alankomaiden voimassa olevan lainsäädännön mukaan kaikissa katettujen joukkolainaohjelmissa sovelletaan asuntoluottoihin 80 prosentin vakuusarvoa laskettuna markkina-arvosta. Liikekiinteistölainojen ja aluslainojen raja-arvo on 60 prosenttia. Asuntolainoihin, joissa on valtion tukeman Nationale Hypotheek Garantien (NHG) takaus, sovelletaan 80 prosentin LTV:n raja-arvoa.

Maturiteetin pidentäminen on Alankomaissa sallittua voimassa olevan sääntelyn perusteella. Alankomaiden lakiehdotuksessa mainitaan, että direktiivin vaatimukset ovat suurelta osin nykyisen oikeudellisen kehyksen mukaisesti rekisteröidyille katetuille joukkolainoille asetettujen vaatimusten mukaisia. Alankomaissa sallitaan enintään 24 kuukauden maturiteetin pidennys. Pidentämisen ehdot säädetään erikseen täytäntöönpanomääräyksellä.

Saksa¹⁹

Katettuja joukkolainoja voi laskea liikkeeseen siihen luvan saanut yhteisö, jolla on toimilupa luottotoiminnan harjoittamiseen, vähintään 25 miljoonaa euroa ensisijaista pääomaa (Tier 1 capital) taseessaan, riittävät valvontajärjestelmät, vaatimukset täyttävä liiketoimintasuunnitelma sekä liikkeeseenlaskun huomioivat organisaatorakenteet ja järjestelmät. Saksassa ei ole erillistä sääntelyä joukkolainaohjelmissa. Voimassa olevaan oikeuteen ei ole tulossa muutosta liikkeeseenlaskuluvan tai määritelmien osalta.

Saksan voimassa oleva oikeus tuntee kiinteistövakuudellisen, julkisyhteisövakuudellisen, lentokonevakuudellisen ja laivavakuudellisen joukkolainan. Joukkolainan vakuuspooli voi koostua ainoastaan yhden joukkovelkakirjalainatyypin mukaisista vakuuksista. Vakuuskelpoisten kiinteistölainojen maantieteellinen soveltamisala rajoittuu EU:n maihin, ETA-maihin, Sveitsiin, Yhdysvaltoihin, Kanadaan, Japaniin, Australiaan, Uuteen-Seelantiin, Singaporeen ja laajenee nimenomaisesti Yhdistyneeseen kuningaskuntaan Brexitin vuoksi. EU:n ulkopuolisten omaisuuserien määrä on rajoitettu enintään 10 prosenttiin vakuuspoolin kokonaismäärästä. Johdannaiset voivat tietyin edellytyksin kuulua vakuutuspooliin, mutta niiden määrä saa olla enintään 12

¹⁹ Tämän otsikon alla oleva teksti perustuu Saksan lakiehdotukseen [Drucksache 10/21](#). Lakiehdotus on hyväksytty tietyin muutoksin Saksan liittopäivillä 15.4.2021 ja liittoneuvostossa 7.5.2021.

prosenttia vakuuspooliin kokonaismäärästä. Saksan lainsäädäntöön ei tullut muutoksia näiltä osin implementoinnin yhteydessä.

Saksan lainsäädännön mukaan asuntoluottojen ja liikekiinteistöluottojen vakuusarvo katepoolissa on enintään 60 prosenttia reaalivakuuden luotonantohetken käyvästä arvosta, eikä lakiehdotuksessa esitetty vakuusarvon nostoa. LTV-raja on suhteellinen. Jos luoton luototusaste ylittää 60 prosentin ylärajan, luoton voi siitä huolimatta sisällyttää vakuuspooliin. Vakuuspoolin arvoa se kasvattaa kuitenkin vain enintään luototusasteen ylärajan verran.

Maturiteetin pidentämisestä ei voimassa olevassa laissa ole säädöksiä. Saksan lakiehdotuksen mukaan maturiteetin pidentämiseen liittyvä jäsenvaltiokohtainen optio otettaisiin käyttöön. Ehdotettujen edellytysten mukaan katepoolin valvoja voisi pidentää maturiteettia alkuperäisestä eräpäivästä joukkolainan erääntyessä, jos pidentäminen on välttämätöntä maksukyvyttömyyden välttämiseksi, luottolaitos ei ole ylivelkaantunut ja on syytä olettaa, että luottolaitos voi täyttää velvoitteensa pidennysjakson viimeisenä eräpäivänä. Maturiteetin pidennys voi olla enintään 12 kuukautta. Päätöksen maturiteetin pidentämisestä tekee katepoolin valvoja. Katepoolin valvojalla on lisäksi mahdollisuus lykätä korkomaksujen eräpäivää yhdellä kuukaudella ilman nimenomaisten edellytysten täyttämistä. Lyhyellä kuukauden pidentämisellä on tarkoitus antaa järjestelmänvalvojalle riittävästi aikaa yleiskatsauksen tekemiseen vastuista ja saatavista.

Saksan lainsäädännössä on vuodesta 2009 ollut voimassa joukkolainadirektiivin 16 artiklaa vastaava maksuvalmiuspuskuri. 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 lasketujen vakuudellisten joukkovelkakirjalainojen kokonaisarvon määräinen.

6 Lausuntopalaute

[Täydennetään lausuntokierroksen jälkeen.]

7 Säännöskohtaiset perustelut

7.1 Laki kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista

1 luku Yleiset säännökset

Virhe. Viitteen lähde ei löytynyt.. *Soveltamisala*. Pykälän 1 momentti vastaisi nykyisen kiinnitysluottopankkilain 1 §:ää. Puolestaan 2 momentti olisi kokonaan uusi. Sillä täsmennetään kiinnitysluottopankkilain soveltamisalaa katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 1 artiklan mukaisesti. Direktiivi edellyttää jäsenvaltioiden säätävän myös katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun, vakuuksiin ja tiedonantovelvollisuuksiin liittyvistä seikoista. Täsmentämällä lain soveltamisalaa ehdotetun 2 momentin mukaisesti olisi jatkossa selkeämpää, että lakiin liittyvät säännökset koskevat myös itse katettuja joukkolainoja, eivätkä ainoastaan liikkeeseenlaskijan toimintaedellytyksiä. Momentissa todettaisiin lisäksi selvyyden vuoksi, että katettuihin joukkolainoihin sovelletaan arvopaperimarkkinalain säännöksiä, ellei tässä laissa toisin säädetä.

Virhe. Viitteen lähde ei löytynyt.. *Määritelmät*. Pykälä vastaisi pääosin voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 2 §:ää. Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukainen määritelmä kiinnitysluottopankkitoiminnasta poikkeaisi voimassa olevasta laista siten, että kiinnitysluottopankkitoiminnalla tarkoitetaan liiketoimintaa, jossa lasketaan liikkeelle tässä laissa tarkoitettuja katettuja joukkolainoja. Voimassa olevan lain mukainen sanamuoto on ”vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja”. Määritelmän muuttaminen ei tältä osin muuta lain asiasisältöä. Momentin 2 ja 3 kohtiin

sisältyvät kiinteistövakuudellisen luoton ja julkisyhteisöluoton määritelmien osalta viitattaisiin jäljempänä 13 §:n mukaisesti määriteltäviin hyväksytyihin vakuuksiin.

Pykälän 1 momentin 5 kohdan mukainen määritelmä katetusta joukkolainasta poikkeaisi voimassa olevan lain mukaisesta määritelmästä siten, että siitä ilmenisi nimenomaisesti, että katetun joukkolainan velallisen tulee olla liikkeeseenlaskija. Katettuna joukkolainana ei siten olisi pidettävä sellaista joukkovelkakirjalainaa, jossa velkavastuu lainan ehtojen mukaan rajoittuu ainoastaan sen vakuuteen ja siitä saatavaan kassavirtaan. Siten katetun joukkolainan liikkeeseenlaskija on vastuussa katetusta joukkolainasta aiheutuvista velvoitteista sen ohella, että joukkolainan takaisinmaksamiseksi on perustettu luottoportfoliopohjainen vakuusjärjestely tämän lain edellyttämällä tavalla. Katetun joukkolainan velkoja voi siten vaatia saatavansa paitsi liikkeeseenlaskijalta, mutta sillä olisi käytössään myös tämän lain mukaiset keinot saatavansa perimiseksi katetun joukkolainan vakuudesta. Ellei vakuus kata katetun joukkolainan velkojan saatavaa, joukkolainan velkojalla olisi vakuuden ylittävän osin saatava liikkeeseenlaskijalta, joka olisi maksunsaantijärjestykseltään niin sanottua tavallista velkaa. Täsmennyksellä osaltaan varmistetaan, että direktiivin 4 artiklan mukainen edellytys rinnakkaisesta vaadeoikeudesta (*dual recourse*) täyttyy kansallisessa lainsäädännössä.

Pykälän 1 momentin 10 kohta olisi voimassa olevaan lakiin nähden uusi. Siinä määriteltäisiin joukkolainan vakuuksista muodostuva katepooli direktiivin 3 artiklan ensimmäisen kohdan 3 alakohdan mukaisesti.

2 luku Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevat edellytykset

Virhe. Viitteen lähde ei löytynyt. *Luvanvaraisuus*. Pykälässä säädettäisiin siitä, että kiinnitysluottopankkitoimintaa – eli katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua – ei saisi harjoittaa muu kuin erillinen kiinnitysluottopankki tai sellainen muu luottolaitos, joka on saanut luvan katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskulle. Pykälä vastaisi pitkälti voimassa olevaa sääntelyä kiinnitysluottopankkitoiminnan luvanvaraisuudesta (kiinnitysluottopankkilain 5 ja 10 §:t). Jäljempänä 9 §:ssä säädettävä katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun oikeuttava lupa ei kuitenkaan olisi enää luonteeltaan luottolaitoksen toimiluvan laajentaminen, vaan erillinen Finanssivalvonnan myöntämä lupa, joka on erillinen luottolaitoksen toimilupamenettelyistä.

Virhe. Viitteen lähde ei löytynyt. *Kiinnitysluottopankille sallittu liiketoiminta*. Pykälässä säädettäisiin voimassa olevan lain 7 §:ää vastaavasti kiinnitysluottopankille sallittu liiketoiminta tyhjentävästi. Kyseessä olisi luottolaitostoiminnasta annettuun lakiin nähden erityissäännös. Kiinnitysluottopankki ei siten saisi harjoittaa kaikkea sellaista toimintaa, joka olisi mahdollista luottolaitokselle luottolaitostoiminnasta annetun lain mukaan, vaan sallittu liiketoiminta määräytyisi yksinomaan 4 §:n perusteella.

Virhe. Viitteen lähde ei löytynyt. *Johdon ja henkilöstön erityiset ammattitaitovaatimukset*. Voimassa olevaan lakiin nähden säännös olisi uusi. Pykälässä asetetaan kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevat erityiset ammattitaitovaatimukset. Säännöksellä pannaan osaltaan täytäntöön direktiivin 19 artiklan 2 kohdan c alakohta, joka edellyttää jäsenvaltioiden säätävän liikkeeseenlaskuohjelmaa hoitavien henkilöiden ammattitaitovaatimuksista. Koska kansallinen lainsäädäntö lähtee ylipäänsä kiinnitysluottopankkitoiminnan luvanvaraisuudesta, on tarkoituksenmukaista ulottaa ammattitaitovaatimukset koskemaan lähtökohtaisesti koko kiinnitysluottopankkitoimintaan liittyvään johtoon ja henkilöstöön.

Otaen huomioon, että kiinnitysluottopankkitoiminta on tyypillisesti sidoksissa muuhun luottolaitostoimintaan, säännös ei edellytä sitä, että kaikkien kiinnitysluottopankkitehtävissä toimi-

vien tulee olla muodollisesti kiinnitysluottopankin palveluksessa tai sijoitettuna organisatorisesti kiinteästi kiinnitysluottopankkiliiketoimintaan. Kiinnitysluottopankkitoimintaa harjoittavan olisi kuitenkin pystyttävä osoittamaan, millä järjestelyillä riittävä ammattitaito kiinnitysluottopankkitoiminnan käyttöön pystytään varmistamaan. Säännöksen mukaan erityisesti edellytetään velkainstrumenttien markkinoiden, luotonannon, lainsäädännön sekä tietojärjestelmiä koskevaa osaamista, jotka ovat keskeisiä kiinnitysluottopankkitoiminnan ja sen riskienhallinnan kannalta keskeisiä osaamisosa-alueita.

Säännös edellyttää, että ammattitaitovaatimusten on täytyttävä kokonaisuutena. Säännöksessä ei aseteta ammattitaitovaatimuksia jokaiselle kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevissa tehtävissä toimiville, vaan ammattitaitovaatimuksia on tarkasteltava aina kollektiivisella tasolla.

Kiinnitysluottopankkiin ja kiinnitysluottopankkitoimintaa harjoittavaan muuhun luottolaitokseen lisäksi sovellettaisiin luottolaitostoiminnasta annetun lain 7 luvusta ilmeneviä luotettavuus- ja sopivuusvaatimuksia.

Virhe. Viitteen lähde ei löytnyt. *Kiinnitysluottopankin toiminimi*. Pykälä vastaisi voimassa olevan lain 6 §:ää. Pykälään lisättäisiin ainoastaan kiinnitysluottopankeille sallituksi toiminnimeksi *kiinnitysluottopankki* -sanana ohella sana *hypoteekkipankki*. Säännös ei kuitenkaan estäisi hypoteekkiyhdistystä käyttämään toiminimessään sanaa *hypoteekkiyhdistys*. Säännös olisi luottolaitoslain 2 luvun 4 §:ään nähden erityissäännös, sillä kiinnitysluottopankki saisi käyttää sanaa *pankki* osana toiminimeään, jos kyse on kiinnitysluottopankin toiminimestä, vaikka kiinnitysluottopankki ei vastaanota talletuksia yleisöltä.

Virhe. Viitteen lähde ei löytnyt. *Kiinnitysluottopankkiin sovellettavat säännökset*. Pykälä vastaisi voimassa olevan lain 3 §:ää. Pykälästä kuitenkin poistettaisiin viittaus osakeyhtiölakiin, sillä liikepankkilaki jo sellaisenaan sisältää tarvittavat viittaukset osakeyhtiölakiin.

8 §. Kiinnitysluottopankin toimilupa. Pykälä vastaisi asiasisällöllisesti voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 5 §:ää sekä nykyistä toimilupakäytäntöä. Pykälän 2 momenttiin sisältyisi luottolaitoslakia vastaava maininta siitä, että Finanssivalvonnan on myönnettävä toimilupa, jos kiinnitysluottopankin toiminnalle asetettavien vaatimusten täyttämistä voidaan varmistua. Momenttiin on lisätty viittaus myös luottolaitoslain 4 luvun 3 §:ään, johon sisältyvät luottolaitoksen yleiset toimilupavaatimukset. Pykälän 3 momenttiin sisällytettäisiin asetuksenantovaltuus valtiovarainministeriölle lupamenettelyyn ja lupahakemukseen liittyvien tarkempien säännösten antamiseksi, mikä vastaa luottolaitoslaissa omaksuttua sääntelyä.

Kiinnitysluottopankin toimilupaan sisältyisi sellaisenaan ehdotettua 9 §:ää vastaava lupa katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskulle, jolloin kiinnitysluottopankin toimilupa osaltaan täyttää katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 19 artiklan mukaisen edellytyksen katettujen joukkolainoahjelmien luvanvaraisuudesta. Finanssivalvonnan olisi toimittava luottolaitosten toimilupaviranomaisena toimivan Euroopan keskuspankin kanssa tarkoituksenmukaisessa yhteistyössä myöntäessään kiinnitysluottopankin toimilupa.

Virhe. Viitteen lähde ei löytnyt. *Virhe. Viitteen lähde ei löytnyt.* Pykälässä säädettäisiin toimiluvan saaneelle luottolaitokselle myönnettävästä luvasta laskea liikkeeseen katettuja joukkolainoja. Säännös vastaisi pääosin voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 10 §:ää kuitenkin sillä poikkeuksella, että katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua koskeva lupa ei olisi enää luonteeltaan luottolaitoksen toimiluvan laajennus, vaan erillinen Finanssivalvonnan myöntämä lupa. Finanssivalvonta voisi myöntää katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua koskevan luvan ainoastaan suomalaiselle luottolaitokselle. Lupahakemukseen liitettävistä yksityiskohtaisista tiedoista ja lupamenettelyyn liittyvästä tarkemmasta sääntelystä ei voimassa olevasta

laista poiketen säädettäisi enää lain tasolla, vaan ehdotettuun 3 momenttiin sisältyisi tältä osin asetuksenantovaltuus valtiovarainministeriölle. Vastaavan tyyppinen asetuksenantovaltuus sisältyy myös luottolaitostoimilupien osalta luottolaitoslakiin.

10 §. Hallituksen tehtävät. Säännös olisi lain tasolla uusi. Vastaava määräys sisältyy jo tällä hetkellä Finanssivalvonnan määräyksiin ja ohjeisiin 6/2012 Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskeva lupamenettely ja riskienhallinta (kohta 5.2 Toimintaa koskevat rajoitukset). Säännöksen mukaisesti katettujen joukkolainojen kautta varainhankintaa toteuttavien luottolaitosten hallitus on velvollinen arvioimaan luottolaitoksen taseen sitoutuneisuuteen liittyviä riskejä, joita katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun sisältyy.

Virhe. Viitteen lähde ei löytynyt.. *Valvonta.* Pykälässä säädettäisiin voimassa olevaa lakia vastaavasti (muun muassa 11 §), että kiinnitysluottopankkitoimintaa valvoo Finanssivalvonta. Valvonta kattaa sekä erillisten kiinnitysluottopankkien valvonnan että katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun oikeutettujen luottolaitosten valvonnan siltä osin kuin kyse on kiinnitysluottopankkitoiminnasta. Luottolaitosta valvoo myös Euroopan keskuspankki, jos laitos kuuluu EKP:n suoraan valvontaan. Säännöksellä pannaan täytäntöön myös direktiivin 18 artiklan 1 ja 2 kohtien mukainen velvoite säätää katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskun julkisesta valvonnasta. Pykälän 2 momentissa säädettäisiin Finanssivalvonnan valvontatehtävistä direktiivin 18 artiklan 3 ja 4 kohtien edellyttämällä tavalla. Direktiivin 18 artiklan 5 kohdan mukainen vaatimus valvontaviranomaisen tarpeellisista tiedonsaantioikeuksista sisältyy jo Finanssivalvonnasta annetun lain 18 §:ään.

Toimiluvan ja kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevan luvan peruuttamista koskevia säännöksiä ei enää sisällytettäisi uuteen kiinnitysluottopankkilakiin, koska kyseiset toimivaltuudet sisältyvät jo Finanssivalvonnasta annetun lain 26 §:ään.

3 luku Katetun joukkolainan vakuudet

Virhe. Viitteen lähde ei löytynyt.. *Katetun joukkolainan sallitut vakuudet.* Pykälässä määriteltäisiin katetun joukkolainan sallitut vakuudet. Vakuudella tarkoitettaisiin direktiivin 3 artiklan ensimmäisen kohdan 4 alakohdan mukaista *katevaraa (cover asset)*. Sallittujen vakuuksien piiri vastaisi pääosin voimassa olevaa lakia siten, että sallittuja katetun joukkolainan vakuuksia olisivat ainoastaan asuntoluotot, liikekiinteistöluotot ja julkisyhteisöluotot. Nämä luottosaatavakategoriat määriteltäisiin tarkemmin ehdotetussa **Virhe. Viitteen lähde ei löytynyt.**:ssä. Sallitut täytevakuudet määriteltäisiin tarkemmin ehdotetussa 19 §:ssä.

Pykälän 2 momenttiin sisällytettäisiin katepooliin kuuluviksi myös maksuvalmiusvaatimuksen kattamiseen kuuluvat saatavat, johdannaissopimuksiin perustuvat saatavat ja vakuutuskorvauksiin perustuvat saatavat. Momentilla pannaan osaltaan täytäntöön direktiivin 6 artiklan 6 kohta, 11 artiklan 1 kohdan c alakohta ja 16 artiklan 3 kohta.

Pykälän 3 momentista ilmeni, että katetun joukkolainan vakuudet on sisällytettävä katepooliin. Katepoolia koskevat säännökset sisältyvät 4 lukuun.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin, että ainoastaan liikkeeseenlaskija tai väliluoton velallisenä oleva luottolaitos saa asettaa katetulle joukkolainalle vakuuden. Säännös olisi uusi, mutta vastaa nykyistä markkinakäytäntöä.

Virhe. Viitteen lähde ei löytynyt.. **Virhe. Viitteen lähde ei löytynyt.** Pykälässä säädettäisiin niistä luottosaatavista, joita on sallittua käyttää katetun joukkolainan vakuutena. Pykälän 1

momenttiin sisältyvien asuntoluoton ja liikekiinteistöluoton määritelmät vastaisivat pääosin voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 2 §:n 1 momentin 3 kohtaan sisältyviä määritelmiä. Liikekiinteistöluoton osalta määritelmää on kuitenkin tarkennettu siten, että keskinäisellä kiinteistöosakeyhtiöllä tarkoitetaan asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 2 §:n mukaisia keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä. Julkisyhteisöluoton määritelmää on kiinnitysluottopankkilain 2 §:n 1 momentin 2 kohtaan verrattuna täsmennetty siten, että siinä viitataan suoraan EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklan mukaiseen julkisyhteisöluoton määritelmään. Pykälän 2 *momenttiin* sisältyisi kiinteistövakuudellisen luoton määritelmä, joka niin ikään vastaisi voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 2 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaista kiinteistövakuudellisen luoton määritelmää, tarkoittaen sekä asuntoluottoa että liikekiinteistöluottoa.

Jäsenvaltiot voivat säätää katepooliin sallituista luottosaatavista katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 6 artiklan mukaisissa puitteissa. Pykälän 1 momentissa säädettävät luottosaatavat, jotka vastaavat voimassa olevaa kiinnitysluottopankkilakia vähäisin muutoksin, ovat direktiivin 6 artiklan 1 kohdan a alakohdan mukaisia luottosaatavia, jotka täyttävät EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklan 1 kohdan mukaiset edellytykset. Momentin 1 kohdassa tarkoitetut asuntoluotot ovat asetuksen 129 artiklan 1 kohdan d alakohdan mukaisia asuntoihin liittyviä luottosaatavia, momentin 2 kohdassa tarkoitetut liikekiinteistöluotot ovat asetuksen 129 artiklan 1 kohdan f alakohdan mukaisia liikekiinteistöihin liittyviä luottosaatavia ja momentin 3 kohdassa tarkoitetut julkisyhteisöluotot ovat asetuksen 129 artiklan 1 kohdan a tai b alakohdan mukaisia luottosaatavia. Siten sallittujen luottosaatavien joukko olisi kansallisessa lainsäädännössä sellainen, että kaikki suomalaisten liikkeeseenlaskijoiden liikkeeseen laskemat katetut joukkolainat olisivat *Eurooppalainen katettu joukkolaina (premium)* -luokkaa.

14 §. *Kiinteistövakuudellisen luoton vakuuden arvo.* Pykälässä säädettäisiin voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 14 §:n 1 momentin sanamuodosta poiketen siten, että kiinteistövakuudellinen luotto ei saa ylittää vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistön käypää arvo nimenomaan joukkolainarekisteriin merkitsemisen hetkellä. Siten esimerkiksi vakuuden myöhemmän arvonkehityksen johdosta liikkeeseenlaskijalla ei olisi enää velvoitetta poistaa kiinteistövakuudellista luottoa joukkolainan katepoolista. Jos liikkeeseenlaskija teknisesti toteuttaa koko katepoolin määrittämisen (eli poolituksen) säännöllisesti, ajankohtana pidettäisiin sitä ajankohtaa, jolloin vakuus on ensimmäisen kerran teknisesti lisätty katepooliin.

Virhe. Viitteen lähde ei löytynyt.. **Virhe. Viitteen lähde ei löytynyt..** Pykälä vastaisi voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 13 §:ää.

16 §. *Kiinteistövakuudellisen luoton vakuuden arviointi.* Pykälä vastaisi voimassa olevan lain 14 §:n 1 momenttia.

17 §. *Vakuuksiin kohdistuvien vahinkoriskien vakuuttaminen.* Pykälällä pannaan täytäntöön direktiivin 6 artiklan 6 kohdan edellyttämä vaatimus kiinteistövakuudellisten luottojen vakuuksien vakuutusturvan valvomisesta ja että tällaisen vakuuden perusteella saatu korvaus on eriytetynä liikkeeseenlaskijan varallisuudesta katetun joukkolainan haltijoiden hyväksi.

Liikkeeseenlaskijan velvollisuus vakuutusturvasta huolehtimiseen sisältyisi pykälän 1 *momenttiin*. Tässä tarkoitettu vakuutusturvasta huolehtimisvelvollisuus kohdistuu katepooliin sisältyviin kiinteistövakuudellisiin luottoihin portfoliotasolla kokonaisuutena. Säännös ei siten suoraan velvoita liikkeeseenlaskijaa huolehtimaan jokaisen yksittäisen kiinteistövakuudellisen luoton vakuutusturvasta, jos tämä ei ole joukkolainanhaltijoiden etujen huolehtimiseksi tarpeen. Säännöksen tarkoituksena ei ole myöskään asettaa liikkeeseenlaskijalle tai luoton myöntäjälle luottosopimuksen sopimusosapuolen tai pantinhaltijan lojaliteettivelvoitteisiin rinnastettavia

velvollisuuksia huolehtia pantinomistajan eduista vakuutuksen ottamiseksi tai vakuutusturvan ylläpitämiseksi.

Momentissa ei säädettäisi tarkemmin siitä, millä tavalla vakuutusturvasta tulisi huolehtia, vaan liikkeeseenlaskija voi toteuttaa tämän velvollisuuden eri tavoin tilanteesta riippuen. Kiinteistö- vakuudellisten luottojen luotonanto- ja luotonvalvontaprosesseissa voidaan esimerkiksi valvoa vakuutustodistuksin, että vakuuskiinteistöille on voimassa olevat asianmukaiset vahinkovakuutukset. Liikkeeseenlaskijalla tai väliluoton velallisella olevalla luotonantajalla voi olla myös luottojen vakuuksiin kohdistuvia vahinkoriskejä varten erityinen luottokantavakuutus. Jos liikkeeseenlaskijan harjoittama kiinnitysluottopankkitoiminta pohjautuu väliluottotoimintamallille, liikkeeseenlaskija voi säännöksen estämättä sopimuksin ulkoistaa riittävästä vakuutusturvasta huolehtimista koskevan velvollisuuden myös luotonantajana tai luoton hallinnoijana toimivalle väliluoton velallisena olevalle luottolaitokselle. Ulkoistamisesta riippumatta liikkeeseenlaskija kuitenkin säilyy viimekätisessä vastuussa vakuutusturvasta huolehtimiseen liittyen.

Lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön omistaman kiinteistön kunnossapitovastuu on keskeisiltä osin yhtiöllä. Käytettäessä luoton vakuutena asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeita, osakkeenomistaja ei näin ollen lähtökohtaisesti vastaa yhtiön omistaman omaisuuden, kuten kiinteistön ja sillä sijaitsevien rakennusten, vakuuttamisesta. Yhtiön omistaman kiinteistön vakuuttaminen on asunto-osakeyhtiöissä vakiintunut käytäntö. Yhtiön omistaman omaisuuden vakuuttamista koskevat tiedot on ilmoitettava isännöitsijäntodistuksessa ja tilinpäätöksessä. Kiinteistön vakuutusturva on myös asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilintarkastukseen liittyvien tarkastustoimien kohteena.

Ehdotettavan säännöksen ei asunto-osakeyhtiökäytäntö ja asunto-osakeyhtiön johdon huolellisuusvelvoitteet huomioiden ole tarkoitus lähtökohtaisesti aiheuttaa liikkeeseenlaskijalle tarkempaa selonottovelvollisuutta asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöosakeyhtiön ottamista kiinteistö- vakuutuksista kuin mitä selvityksiä luotonantaja normaalissa huolellisessa luotonannossa hankkii ja on luottoriskien hallintaa koskevien säännösten perusteella velvollinen arvioimaan. Asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön vakuutusturvaan liittyvien erillisten selvitysten vaatiminen ei sen lähtökohtaisesti ole tarpeen. Asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön vakuutusturvaan liittyvät erillisellisykset voivat kuitenkin olla tarpeen joukkolainanhaltijoiden etujen turvaamiseksi, jos vakuutena käytetään verrattain pienen asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeita tai yhtiöjärjestyksessä on vastuunjaosta asunto-osakeyhtiölakiin sisältyvistä olettasäännöksistä olennaisesti poikkeavia säännöksiä.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin siitä, että vakuutena olevaan omaisuuteen liittyvä vakuutuskorvaus on voimassa joukkolainanhaltijoiden eduksi. Direktiivin 6 artiklan 6 kohta edellyttää, että vakuusomaisuuteen liittyvät vakuutuskorvaukset on eriytettävä liikkeeseenlaskijan muusta varallisuudesta katettujen joukkolainanhaltijoiden eduksi. Pantin sijaan tai sen perusteella saatavana omaisuutena vakuutuskorvaukset kuuluisivat kiinteistö- vakuudellisen luoton kanssa samaan katepooliin kuin itse kiinteistö- vakuudellinen luottokin. Ehdotettu momentti koskisi sellaisia vakuutuskorvauksia, jotka liikkeeseenlaskija tai katetun joukkolainan vakuutena olevan kiinteistö- vakuudellisen luoton luotonantaja saa pantinhaltija- asemassaan esimerkiksi maakaaren 17 luvun 8 §:n perusteella.

Virhe. Viitteen lähde ei löytynyt. *Luottosaatavan hankkiminen katetun joukkolainan vakuus- tarkoituksiin.* Säännös olisi uusi, ja sillä pantaisiin täytäntöön katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 9 artikla.

Pykälän 1 momentin mukaan liikkeeseenlaskijan hankkiessa katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua varten tarvittavia kiinteistövakuudellisia luottoja tai julkisyhteisöluottoja olisi varmistettava asianmukaisesti, että luotot ja niiden vakuudet täyttävät tässä laissa katettujen joukkolainojen vakuuksille asetetut vaatimukset. Tyypillisesti luottoportfolioiden kauppoja katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua varten toteutetaan erityisesti konsolidointiryhmän sisällä. Asianmukaiseksi varmistustoimenpiteeksi tämän kaltaisissa tilanteissa riittää yleensä riittää se, että liikkeeseenlaskija arvioi käytettyjä luotonantokriteerejä ja luottokelpoisuuden arviointimenetelmiä sekä tietojärjestelmien sisältävien tietojen riittävyttä yleisemmällä tasolla. Muissa tapauksissa voi olla tarpeen lisäksi toteuttaa erillisiä tarkastustoimenpiteitä.

Pykälän 2 momentin mukaan muun kuin luottolaitoksen alun perin myöntämistä luotoista koostuvien luottojen osalta olisi tarkemmin arvioitava luoton myöntäneen tahon käytössä olleita luottokelpoisuuden arviointimenetelmiä. Katettujen joukkolainojen vakuudeksi tulevan luottokannan lähtökohtana on, että kyseessä on nimenomaan luottolaitoksen myöntämä luotto. Ellei käytetty luottokelpoisuuden arviointimenetelmä vastaa sitä, mitä vastaavassa tilanteessa luottolaitokselta luottoa myöntäessä edellytetään, tulisi luottoja hankittaessa aina arvioida luotonantajien luottokelpoisuus. Direktiivin 9 artiklan 3 kohta antaa jäsenvaltioille option mahdollistaa myös muiden luotonantajien kuin luottolaitosten myöntämien luottojen vakuuskäytön katettujen joukkolainojen vakuutena. Puheena olevalla 2 momentilla pannaan täytäntöön sanottu artiklakohta siinä mainituin reunaehdoin.

Pykälän 3 momentin mukaan luoton siirtämistä koskevia säännöksiä sovellettaisiin myös niihin tilanteisiin, kun kiinteistövakuudelliset luotot ja julkisyhteisöluotot eivät siirry katetussa joukkolainajärjestelyssä liikkeeseenlaskijan omistukseen, vaan liikkeeseenlaskijan toiselle myöntämän väliluoton velallisena oleva luottolaitos asettaa luottokantaansa katetun joukkolainan vakuudeksi. Tällöin liikkeeseenlaskijalla tulee olla riittävät menetelmät sen varmistamiseksi, että tällä tavoin katetun joukkolainan vakuudeksi tulevat luotot niin ikään täyttävät samat edellytykset kuin mitä luottojen siirtämisessä edellytetään.

Pykälän 4 momenttiin sisältyisi määräyksenantovaltuus Finanssivalvonnalle tämän pykälän soveltamista koskevista tarkemmista säännöksistä.

19 §. Tätevuudet. Pykälä vastaisi pääosin voimassa olevan lain 17 §:ää. Tätevuudeksi sallittavien omaisuuserien edellytyksiä täsmennettäisiin vastaavaksi direktiivin 6 artiklan 1 kohdan a alakohdan mukaisia vaatimuksia, mistä johtuen tätevuukusten tulisi jatkossa täyttää EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklan 1a–3 kohdissa säädetyt vaatimukset. Pykälän 2 ja 3 momenttiin sisältyvät tätevuukusten käyttämisen edellytykset ja tätevuukusten käytön rajoittaminen 20 prosenttiin katepoolin arvosta vastaisivat voimassa olevan lain 17 §:ää.

4 luku Katepooli

Virhe. Viitteen lähde ei löytnyt.. **Virhe. Viitteen lähde ei löytnyt.** Katepoolia koskevat säännökset ehdotetaan sisällytettäväksi lakiin kokonaan omaan lukuunsa sekä käytettäväksi uutta termiä *katepooli*. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että liikkeeseenlaskijalla on velvollisuus perustaa katettuja joukkolainoja koskien vähintään yksi katepooli. Voimassa olevasta laista poiketen yksittäiseen katettuun joukkolainaan ei olisi mahdollista enää merkitä suoraan vakuuksia, vaan vakuusjärjestely tulee toteuttaa aina katepoolin kautta. Katettu joukkolainan voisi kuulua samanaikaisesti ainoastaan yhden katepoolin piiriin, mutta sama katepooli voisi kattaa useita katettuja joukkolainoja. Pykälän 2 momentissa säädettäisiin voimassa olevaa lakia vastaavasti siitä, että katepooliin sisällytettävät vakuudet on merkittävä joukkolainarekisteriin.

Virhe. Viitteen lähde ei löytnyt. **Virhe. Viitteen lähde ei löytnyt.** Pykälässä säädettäisiin, että katepooliin sisältyvät vakuudet ovat yhtäläisesti kaikkien sen kattamien joukkolainojen sekä niihin liittyvien johdannaissopimuksiin perustuvien velvoitteiden vakuutena. Johdannaissopimusvelvoitteiden kuuluminen katepooliin sisältyvien vakuuksien piiriin perustuu direktiivin 4 artiklan 1 kohtaan ja 15 artiklan 3 kohdan c alakohtaan. Pykälän 3 momentin mukaan vakuusoikeudesta tulee kolmansiä sitova, kun vakuus merkitään joukkolainarekisteriin.

22 §. Vakuudeksi asettamisen muut oikeusvaikutukset. Pykälän 1 momentti vastaisi pääosin voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 12 §:n 1 momenttia. Säännöstä kuitenkin tarkennettaisiin siten, että siinä viitataan takaisinsaannista konkurssipesään annetun lain 14 §:n sijasta koko takaisinsaantilakiin, kattaen myös muun muassa mainitun lain 5 §:ssä säädetyn yleisen takaisinsaantiperusteen. Säännöstä on lisäksi tarkennettu siten, että takaisinsaanti ei sovellu ainoastaan siltä osin kuin kyse on joko lain sopimusehtojen velvoittamana asetetusta vakuudesta. Näin ollen lain ja sopimusehtojen ylittäviltä osin vakuus voisi peräytyä takaisinsaantina.

Pykälän 2 momenttiin sisältyvä ulosmittausta ja turvaamistointia koskeva kielto vastaisi pääosin voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 24 §:n 1 momenttia. Säännöstä kuitenkin tarkennettaisiin siten, että ulosmittaus- ja turvaamistoimikielto ulottaisi vaikutuksensa ainoastaan luoton myöntäneeseen luottolaitokseen, väliluoton velallisenä olevaan luottolaitokseen sekä liikkeeseenlaskijaan.

Pykälän 3 momentin mukainen kuittauskielto vastaisi pääosin voimassa olevaan kiinnitysluottopankkilain 24 §:n 2 momenttia. Säännöstä ehdotetaan täsmennettäväksi siten, että siinä mainitaan myös kriisinratkaisumenettely.

23 §. Katepoolin vakuusarvostus. Pykälän 1 ja 2 momentti vastaisivat asiasisällöllisesti voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 16 §:n 1 momenttia, kuitenkin sillä poikkeuksella, että asuntoluottojen enimmäisvakuusarvostus katepoolissa olisi 70 prosentin sijasta 80 prosenttia. Pykälän 2 momenttiin sisältyvä vaatimus vakuuksien neljännesvuosittaisesta arvonseurannasta perustuu voimassa oleviin Finanssivalvonnan kiinnitysluottopankkilain nojalla antamiin määräyksiin, mutta tämä ehdotetaan sisällytettäväksi lain tasoiseksi velvoitteeksi. Pykälän 3 momenttiin sisältyvä määräyksenantovaltuus Finanssivalvonnalle vastaa voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 14 §:n 1 momenttiin sisältyvää määräyksenantovaltuutta sillä poikkeuksella, että määräyksenantovaltuutta laajennettaisiin myös johdannaisten arvon laskentaa.

24 §. Ylivakuusvaatimus.

25 §. Vakuudeksi asettamista koskevan tiedon merkitseminen. Pykälä vastaisi voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 12 §:n 2 momentin kolmatta virkettä.

26 §. Johdannaissopimukset kiinnitysluottopankkitoiminnassa. Pykälä vastaisi pääosin voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 18 §:ää. Voimassa olevan lain mukainen pääsääntö siitä, että kiinnitysluottopankkitoiminnassa johdannaisia saa käyttää ainoastaan riskeiltä suojautumiseksi, täyttää myös katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 11 artiklan 1 kohdan a alakohtan mukaisen vaatimuksen. Johdannaisten sääntelyä on kuitenkin tietyiltä osin tarkennettava, jotta kansallinen sääntely täyttää direktiivin mukaiset edellytykset. Pykälän 1 momentista ilmenisi katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 11 artiklan 1 kohdan c alakohta vastavasti, että johdannaissopimukset ovat eriytettyinä liikkeeseenlaskijan muista varoista. Eriyttäminen toteutettaisiin siten, että johdannaissopimukset sisällytetään katepooliin ja ne merkitään joukkolainarekisteriin. Mainitun artiklakohdan a alakohta lisäksi edellyttää, että johdannaissuojauksen tasoa on säännöllisesti tarkistettava suhteessa niillä suojattaviin riskeihin, mikä huomioidaisiin momentin viimeisessä virkkeessä. Pykälän 2 momenttiin sisältyvä vaatimus siitä, että

konkurssi tai kriisintarkaisumenettely ei eräännyttäisi johdannaisopimuksia, olisi uusi, ja sillä pantaisiin täytäntöön direktiivin 11 artiklan 1 kohdan d alakohta. Pykälän 3 momenttiin sisältyvä määräyksenantovaltuus Finanssivalvonnalle olisi asiallisesti saman sisältöinen kuin voimassa olevan lain 18 §:n 3 momentti.

5 luku Joukkolainarekisteri

27 §. *Joukkolainarekisteri.* Pykälän 1 momentti vastaisi voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 20 §:n 1 momenttia. Pykälän 2 momentti olisi uusi, ja siinä tarkennettaisiin joukkolainarekisterin tarkoitusta ja toimintaa. Jatkossa liikkeeseenlaskija voisi käyttää eri joukkolainoille eri katepooleja, mistä johtuen joukkolainarekisteristä on käytävä ilmi myös se, mitkä katepoolit ovat minkäkin joukkolainojen vakuutena. Ehdotuksen mukaisesti kaikki joukkolainarekisteriin merkityt vakuudet ja muut varallisuuserät eivät olisi automaattisesti kaikkien rekisteriin merkittyjen joukkolainojen vakuutena, vaan liikkeeseenlaskija voisi hyödyntää eri katepooleja eri joukkolainoille.

28 §. *Joukkolainarekisteriin merkittävät tiedot katetuista joukkolainoista.* Pykälä vastaisi voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 20 §:n 2 momenttia vähäisin muutoksin.

29 §. *Joukkolainarekisteriin merkittävät tiedot vakuuksista.* Pykälä vastaisi voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 20 §:n 3 momenttia vähäisin muutoksin.

30 §. *Joukkolainarekisteriin merkittävät tiedot johdannaisista.* Pykälä vastaisi voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 21 §:ää.

6 luku Maksuvalmiusvaatimukset

31 §. *Katepoolin maksuvalmiusvaatimus.* Säännöksellä pannaan täytäntöön direktiivin 16 artiklan mukainen maksuvalmiusvaatimus.

32 §. *Katetun joukkolainan erääntymisajankohdan lykkääminen.* Pykälässä säädettäisiin niistä edellytyksistä, joiden täytyessä katettu joukkolainaa saa sisältää sopimusehdon joukkolainan eräpäivän pidentämisestä (*soft bullet*). Pykälällä otettaisiin käyttöön katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 17 artiklan mukainen jäsenvaltio-optio. Direktiivi edellyttää, että katetun joukkolainan eräpäivän siirtämisen edellytykset tulee olla yksiselitteisesti määriteltyinä ja ne on ilmentävä katetun joukkolainan sopimusehdoista. [Säännöstä on tarkoitus täsmentää jatkovalmistelussa erityisesti huomioiden keskeisissä verrokkimaissa omaksuttava lainsäädäntö.]

7 luku Väliluotto

33 §. *Väliluottojen myöntäminen.* Pykälässä säädetään väliluottotoimintamallin yleisistä edellytyksistä. Voimassa olevasta kiinnitysluottopankkilaista poiketen, väliluottotoimintamalli ehdotetaan rajoitettavaksi ainoastaan konsolidointiryhmän sisäiseksi rahoitusjärjestelyksi. Toisaalta väliluottojen myöntäminen sallittaisiin konsolidointiryhmän sisällä myös toiselle ETA-luottolaitokselle.

34 §. *Väliluottoja koskevat vakuusjärjestelyt.* Pykälä olisi voimassa olevaan kiinnitysluottopankkilakiin nähden uusi.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin nimenomaisesti, että kiinnitysluottopankki vastaa siitä, että katepooli täyttää laissa ja sopimusehdoissa asetetut vaatimukset. Kiinnitysluottopankki ei voisi

siirtää tätä velvoitettaan esimerkiksi sopimusehdoin yksinomaan väliluottojen velallisena oleville luottolaitoksille esimerkiksi väliluottosopimuksilla, vaan suhteessa joukkolainasijoittajiin vastuu liikkeeseenlaskijana olevalla kiinnitysluottopankilla. Se käytännössä velvoittaa siihen, että kiinnitysluottopankin on toteutettava riittävät toimenpiteet sen varmistamiseksi, että kate-tulla joukkolainalla on vakuuksia riittävästi ja että vakuuksien kattavuutta arvioidaan jatkuvasti. Yksi osa näitä toimenpiteitä on väliluottosopimuksiin sisällytettävät sopimusehdot, joista sää-dettäisiin nimenomaisesti 2 momentissa.

Pykälän 2 momentin mukaan väliluottoa koskevassa sopimuksessa on määriteltävä menettely-tavat sen varmistamiseksi, että katepooli täyttää sille laissa ja sopimusehdoissa asetetut vaati-mukset. Tarkoituksena on, että väliluottosopimuksissa varaudutaan nimenomaisesti esimerkiksi siihen, että väliluoton velallisena olevan taseesta on mahdollista asettaa vakuudeksi lisää kate-pooliin kelpoisia luottoja, kun luottosaatavien arvo vähenee takaisinmaksujen myötä tai jos nii-den vakuutena olevan reaalivakuuden arvo alenee. Nimenomainen säännös on tarpeen, koska väliluottotoimintamallia hyödyntävällä kiinnitysluottopankilla ei välttämättä ole joukkolainan vakuudeksi kelpoisia kiinteistövakuudellisia luottoja tai julkisyhteisöluottoja omassa taseessaan lainkaan. Puheena olevan 2 momentin mukaiset järjestelyt eivät kuitenkaan olisi yksinomaan riittäviä 1 momentissa säädetyn yleisen vaatimustenmukaisuuden varmistamiseen tähtäviin velvoitteiden osalta, vaan kiinnitysluottopankki voi olla 1 momentin perusteella velvollinen to-teuttamaan muitakin toimenpiteitä, esimerkiksi hankkimaan 19 §:n edellytykset täyttäviä täyte-vakuuksia katepoolin täydentämiseksi.

Pykälän 3 momentti vastaisi voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 8 §:n 1 momentin 5 koh-taa.

Pykälän 4 momentilla pantaisiin osaltaan täytäntöön katettuja joukkolainoja koskevan direktii-vin 9 artiklan 1 ja 2 kohdat, jotka edellyttävät katepooliin sisällytettävien vakuuksien vaatimus-tenmukaisuuden varmistamisesta, kun luottoja hankitaan katetun joukkolainan vakuudeksi riip-pumatta siitä, toteutetaanko toimenpide luottojen myyntinä vai rahoitusvakuusjärjestelynä.

35 §. Takautumisoikeus. Pykälä vastaisi asiasisällöllisesti voimassa olevan lain 8 §:n 1 momen-tin 3—4 kohtia.

8 luku Tiedonantovelvollisuudet

Virhe. Viitteen lähde ei löytenyt.. *Katettuja joukkolainoja koskeva säännöllinen tiedonanto-velvollisuus.* Säännöksellä pannaan täytäntöön direktiivin 14 artiklan edellyttämät jatkuvat tie-donantovelvollisuudet katettuihin joukkolainoihin liittyen.

Pykälän 1 momentin 5 kohdalla pannaan täytäntöön myös direktiivin 17 artiklan 1 kohdan c alakohdan edellyttämät tiedonantovelvollisuudet katetun joukkolainan eräpäivän siirtoa koske-vista yksityiskohtaisista lisätiedoista.

Pykälässä julkistettavaksi edellytettävät tiedot olisi eriteltävä pääsääntöisesti joukkolainaohjel-makohtaisesti. Jos ohjelman sisällä kuitenkin käytetään eri joukkolainoille ei vakuuspooleja tai eri joukkolainoilla on eri vakuudet, tiedot on esitettävä vakuuspoolikohtaisesti tai joukkolai-nakohtaisesti, jotta vakuuksien kattavuus eri joukkolainoille ilmenee julkistettavista tiedoista selkeästi.

Virhe. Viitteen lähde ei löytenyt.. *Katetun joukkolainan nimike.* Pykälällä pannaan täytäntöön direktiivin 19 artiklan 2 kohdan mukainen edellytys siitä, että eurooppalainen katettu joukko-

laina (premium) -nimikettä saadaan käyttää ainoastaan niissä joukkolainoissa, jotka on liikkeenlaskettu direktiiviä koskevan täytäntöönpanosäätelyn mukaisesti ja jotka täyttävät EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklan mukaiset kriteerit. Kansallisessa sääntelyssä katetun joukkolainan vakuudet rajoitettaisiin ainoastaan EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklan mukaisesti sallittuihin vakuuksiin, jolloin kaikki kansallisen lainsäädännön mukaisesti liikkeeseen lasketut joukkolainat ovat niin sanottua premium-luokkaa. Tästä syystä ei ole tarvetta panna täytäntöön direktiivin 19 artiklan 1 kohdan mukaista nimikettä *eurooppalainen katettu joukkolaina*.

9 luku Erinäiset säännökset

38 §. Sulautuminen, jakautuminen ja liiketoiminnan luovutus. Pykälä vastaa osittain voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 9 §:ää. Yritysjärjestelyjä koskevaa sääntelyä ehdotetaan kuitenkin tarkennettavaksi. Ehdotetussa *1 momentissa* tarkennettaisiin, että puheena oleva säännös olisi luottolaitostoiminnan eri yritysmuotoja koskevaan lainsäädäntöön nähden erityissäännös. Ehdotettu *2 momentti* vastaisi asiasisällöllisesti voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 9 §:ää. Ehdotetuissa *3 ja 4 momenteissa* säädettäisiin, että kiinnitysluottopankin toimilupaa tai katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun oikeuttavaa lupaa voitaisiin hakea myös eri yritysjärjestelyiden toteuttamisen yhteydessä, eikä sanottujen lupien voimassaolo olisi yritysjärjestelyiden aloittamisen ehdottomana edellytyksenä.

39 §. Kiinnitysluottopankkirikos. Pykälä vastaisi voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 32 §:ää.

10 luku Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

40 §. Voimaantulo. Lain olisi tarkoitus tulla voimaan 8.7.2022, joka on katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin täytäntöönpanolainsäädännön soveltamisen takaraja. Direktiivi kuitenkin sallisi tätä aikaisemmankin voimaantulon tai soveltamisen, mutta tämä ratkaisu ei käytännössä ole perusteltua ottaen huomioon, että katettuja joukkolainoja koskevaan sääntelykokonaisuuteen liittyvät EU:n vakavaraisuusasetuksen muutokset tulevat voimaan vasta 8.7.2022.

41 §. Säännösten soveltaminen ennen tämän lain voimaantuloa liikkeeseen laskettuihin katettuihin joukkovelkakirjalainoihin. [Säännösluonnosta ei ole tässä luonnosversiossa. Ehdotettavan sääntelyn tarkoituksena olisi, että ainoastaan direktiivin 30 artiklan edellyttämiä seikkoja sovellettaisiin ennen lain voimaantuloa liikkeeseen laskettuihin katettuihin joukkovelkakirjoihin. Keskeisin näistä velvoitteista olisi ehdotettuun 36 §:ään sisältyvä säännöllinen tiedonantovelvollisuus.]

42 §. Katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua koskevien lupaedellytysten soveltaminen ennen tämän lain voimaantuloa kiinnitysluottopankkitoimintaa harjoittaneisiin luottolaitoksiin. [Säännösluonnosta ei ole vielä tässä luonnosversiossa. Tarkoituksena on säätää nykyisille kiinnitysluottopankeille ja kiinnitysluottopankkitoiminnan harjoittamiseen luvan saaneille luottolaitoksille kevennetty menettely uuteen lupakehikkoon siirtymisessä. Direktiivin myötä katetun joukkolainan liikkeeseenlaskijalla tulee olla uusi direktiiviin pohjautuva lupa.]

7.2 Laki luottolaitostoinnasta annetun lain muuttamisesta

9 luku Riskien hallinta

17 §. Maksuvalmiusriski. Pykälän 5 momenttia täsmennettäisiin siten, että siinä veloitetaan kaikki katettuihin joukkolainoihin perustuvaa varainhankintaa hyödyntävät luottolaitokset arvioimaan taseen sitoutuneisuuteen liittyviä riskejä voimassa olevaa lainsäädäntöä tarkemmin – riippumatta siitä, laskeeko luottolaitos liikkeelle katettuja joukkolainoja suoraan omasta taseestaan vai välillisesti väliluottotoimintamalla hyödyntäen.

Voimaantulosäännös. Taseen sitoutuneisuuteen liittyvien riskien arviointia koskevat muutokset on tarkoitus saattaa voimaan mahdollisimman pian lakien vahvistamisen jälkeen. Kyseessä on katettuja joukkolainoja koskevaan direktiiviin liittymätön muutos.

8 Lakia alemman asteinen sääntely

1. lakiehdotuksen 8 §:n 3 momentti ja 9 §:n 3 momentti antaisivat valtiovarainministeriölle asetuksenantovaltuuden tarkempien säännösten antamiseksi kiinnitysluottopankin toimilupaan ja katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua koskevaan lupaan liittyvistä lupamenettelyistä ja lupahakemukseen liitettävistä selvityksistä. Valtuus on suunniteltu toteutettavaksi muutoksilla eräisiin luottolaitostoimintaa koskeviin lupahakemuksiin liitettävistä selvityksistä annetun valtiovarainministeriön asetuksen (264/2021) muutoksin.

1. lakiehdotuksen 17 §:n 3 momentti, 18 §:n 4 momentti, 23 §:n 3 momentti, 24 §:n 5 momentti, 26 §:n 3 momentti ja 36 §:n 4 momentti sisältävät valtuuden Finanssivalvonnalle antaa mainittuihin säännöksiin liittyviä tarkempia määräyksiä. Määräyksenantovaltuudet liittyvät luottosääntävien reaalivakuuksien vahinkoriskien vakuuttamista, katepooliin sisällytettävän luoton vaatimustenmukaisuuden varmistamiseen liittyviä menettelyitä, kiinteistövakuudellisten luottojen vakuuksien ja johdannaisten arvon laskentaa, ylivakuusvaatimuksen laskentaa, hyväksyttävää vastapuoliriskejä ja tiedonantovelvollisuuksia koskeviin tarkempiin säännöksiin.

9 Voimaantulo

Ehdotus katetuista joukkolainoista ja kiinnitysluottopankeista annettavaksi laiksi ehdotetaan tulevaksi voimaan 8.7.2022, joka on katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin täytäntöönpanolainsäädännön soveltamisen takaraja ja katettuja joukkolainoja koskevien EU:n vakavaraisuusasetuksen muutosten voimaantuloaika.

Luottolaitostoiminnasta annetun lain muutokset taseen sitoutuneisuuteen liittyvien riskien arvioinnista ehdotetaan tulevaksi voimaan mahdollisimman pian lain vahvistamisen jälkeen.

10 Toimeenpano ja seuranta

11 Suhde muihin esityksiin

11.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä

11.2 Suhde talousarvioesitykseen

12 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

Perustuslain ja säätämisyjärjestyksen kannalta keskeiset ehdotukset koskevat elinkeinovapautta, sopimusvapautta ja norminantovallan delegointia. Hallitus katsoo, että ehdotetut lait voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä tässä luvussa tarkemmin mainituin perustein.

Elinkeinovapaus

Voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain mukaan katettuja joukkolainoja saavat laskea liikkeelle ainoastaan kiinnitysluottopankit tai kiinnitysluottopankkitoimintaan luvan saaneet luottolaitokset. Katettuja joukkolainoja koskeva direktiivi edellyttää, että katetun joukkolainan liikkeeseenlaskijana saa olla ainoastaan luottolaitos.

Nyt puheena olevassa hallituksen esityksessä ehdotetaan vähäisiä muutoksia katettuja joukkolainoja koskevaan lupamenettelyyn, jotta lupamenettely täyttäisi jatkossa direktiivin asettamat edellytykset. Katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskun edellyttämä luparakenne säilyisi edelleen samana kuin voimassa olevassa lainsäädännössä, eli saman luvan puitteissa luottolaitos tai erillinen kiinnitysluottopankki saisi laskea liikkeelle yhden luvan periaatteen mukaisesti katettuja joukkolainoja ilman, että esimerkiksi jokaista joukkolainaa varten olisi tarpeen hakea erillislupaa. Ehdotettavat lupamenettelyyn liittyvät muutokset eivät siten merkitse kavennuksia katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun enemmän kuin direktiivin täytäntöön panemiseksi on tarpeen.

Sopimusvapaus

Sopimusvapaus on vakiintuneesti katsottu perustuslaissa säädetyn omaisuuden suojan yhdeksi elementiksi. Sopimusvapauden kannalta merkityksellisiä ovat uuden maksuvalmiusvaatimuksen käyttöönotto ja joukkolainan eräpäivän siirtoa koskevien tarkempien edellytysten sisällyttäminen lainsäädäntöön. Ne ovat luonteeltaan lisäedellytyksiä rakenteellisiksi ominaisuuksiksi, jotka katettujen joukkolainojen on täytettävä ja siten kaventavat markkinaosapuolien sopimusvapautta.

Maksuvalmiusvaatimus perustuu katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 16 artiklaan sisältyviin edellytyksiin. Suomalaisten luottolaitosten liikkeeseen laskemissa katetuissa joukkolainoissa eräpäivän siirtoa (*soft bullet*) koskevat edellytykset ovat olleet markkinakäytännössä yleisiä, mistä syystä eräpäivän siirtoon liittyvät lisäedellytykset olisivat vaikutuksellisia suomalaisille luottolaitoksille käytännössäkin. Direktiivin 17 artikla kuitenkin edellyttää, että mikäli jäsenvaltio sallii eräpäivän siirtoa koskevat ehdot, eräpäivän siirtoa koskevat edellytykset on jatkossa määriteltävä tarkemmin niin laissa kuin katetun joukkolainan sopimusehdoissa. Tähän esitykseen sisältyvä 1. lakiehdotuksen 32 § on pyritty rakentamaan siten, että direktiivin mukaiset edellytykset ja markkinakäytäntö olisivat mahdollisimman pitkälti yhteensovitettuja. Rahoitusvakauden näkökulmasta ole ilmennyt tarvetta tarkemmalle tai lisäsääntelylle. Uusilla säännöksillä ei rajoiteta katettuihin joukkolainoihin liittyvää sopimusvapautta enemmän kuin direktiivin täytäntöön panemiseksi on tarpeen.

Norminantovallan delegointi valtiovarainministeriölle annettavilla asetuksenantovaltuuksilla

Esitykseen sisältyvät 1. lakiehdotuksen 8 §:n 3 momentti ja 9 §:n 3 momentti antaisivat valtiovarainministeriölle asetuksenantovaltuuden tarkempien säännösten antamiseksi kiinnitysluottopankin toimilupa- ja katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua koskevaan lupaan liittyvistä

lupamenettelyistä ja lupahakemukseen liitettävistä selvityksistä. Voimassa oleva kiinnitysluottopankkilain 10 § sisältää yksityiskohtaiset säännökset kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevaan lupahakemukseen liitettävistä selvityksistä. Sääntelyn yksityiskohtaisuus huomioiden nämä tarkemmat säännökset on perusteltua siirtää asetustasolla säädettäväksi.

Ehdotettu norminantovallan delegointi on vastaavan kaltainen kuin muun muassa luottolaitoslain 2 a luvun 1 §:n 4 momenttiin sisältyvä asetuksenantovaltuus omistusyhteisön lupahakemusmenettelyistä ja 4 luvun 1 §:n 1 momenttiin sisältyvä asetuksenantovaltuus luottolaitoksen toimilupahakemukseen liitettävistä selvityksistä.

Perustuslain 80 §:n mukaan ministeriö voi antaa asetuksia laissa säädetyn valtuuden nojalla, Lailla on kuitenkin säädettävä yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien perusteista sekä asioista, jotka muuten kuuluvat lain alaan.

Ehdotettavilla lupamenettelyn yksityiskohtia ja lupahakemukseen liitettäviä selvityksiä koskevat asetuksenantovaltuudet pohjautuvat lain tasolla säädettyihin kiinnitysluottopankkitoiminnan harjoittamista ja katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua koskeviin edellytyksiin. Asetuksenantovaltuus ei sisällä aineellisia säännöksiä lupaedellytyksistä.

Finanssivalvonnan on 1. lakiehdotuksen 8 §:n 2 momentin ja 9 §:n 2 momentin perusteella myönnettävä lupa, jos saadun selvityksen perusteella voidaan varmistua siitä, että hakija täyttää ehdotetussa laissa kiinnitysluottopankkitoiminnalle asetetut edellytykset ja kiinnitysluottopankin toimiluvan osalta myös luottolaitoslaisissa säädetyt edellytykset. Finanssivalvonnan on siten lupia myöntäessään lain edellyttämänä laajasti arvioitava, pystyykö hakija esitetyn selvityksen perusteella suoriutumaan katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun liittyvistä velvoitteista. Asetuksenantovaltuudella ei siten anneta uusia aineellisia normeja luvan myöntämisen edellytyksistä, vaan täsmennetään lupahakemusmenettelyä. Lain alaan kuuluvat, rahoitussektorin toimijoita koskevat oikeudet ja velvoitteet siten ilmenevät lain tasolta 1. lakiehdotuksesta, jolloin lupamenettelyä koskevien täsmenävämpien säännösten antaminen asetuksella on sopuoinnussa sen kanssa, että laki voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä.

Norminantovallan delegointi Finanssivalvonnalle annettavilla määräyksenantovaltuuksilla

Esityksen 1. lakiehdotuksen 17 §:n 3 momentti, 18 §:n 4 momentti, 23 §:n 3 momentti, 24 §:n 5 momentti, 26 §:n 3 momentti ja 36 §:n 4 momentti sisältävät valtuuden Finanssivalvonnalle antaa mainittuihin säännöksiin liittyviä tarkempia määräyksiä. Määräyksenantovaltuudet liittyvät luottosaatavien reaali- ja vakuuksien vahinkoriskien vakuuttamista, katepooliin sisällytettävän luoton vaatimustenmukaisuuden varmistamiseen liittyviä menettelyitä, kiinteistö- ja vakuudellisten luottojen vakuuksien ja johdannaisten arvon laskentaa, ylivakuusvaatimuksen laskentaa, hyväksyttävistä vastapuoliriskejä ja tiedonantovelvollisuuksia koskeviin tarkempiin säännöksiin.

Perustuslain 80 §:n 2 momentin mukaan viranomainen kuin tasavallan presidentti, valtioneuvosto tai ministeriö voidaan lailla valtuuttaa antamaan oikeussääntöjä määräytyistä asioista, jos siihen on sääntelyn kohteeseen liittyviä erityisiä syitä, eikä sääntelyn asiallinen merkitys sitä edellytä, että asiasta säädetään lailla ja asetuksella. Tällöin valtuutuksen on oltava soveltamisalaltaan täsmällisesti rajattu.

Finanssivalvonnalle ehdotettavat määräyksenantovaltuudet on rajattu tarkasti koskemaan tiettyjä yksittäisiä säännöksiä koskevia tarkempia oikeussääntöjä. Edellä kuvatuissa teemoissa tarkempien määräysten antaminen edellyttää rahoitusmarkkinoiden ja luottolaitostoiminnan korkeaa ammattitaitoa yksityiskohtaisella ja hyvin teknisellä tasolla sekä luottolaitostoiminnan ja

Luonnosversio
VM/RMO 5/2021

katettujen joukkolainamarkkinoiden tiivistä seuranta. Näillä erityisillä syillä määräyksenantovaltuus on perusteltua antaa Finanssivalvonnalle esimerkiksi ministeriön tai valtioneuvoston asetuksenantovaltuuden sijasta.

Hallitus katsoo, että ehdotetut lait voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisyksessä.

Koska katettuja joukkolainoja koskevassa direktiivissä on säännöksiä, jotka ehdotetaan pantaviksi täytäntöön lailla ja joita ehdotetaan täydennettäväksi lailla, annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki

kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista

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.

Lisäksi tässä laissa säädetään katetuista joukkolainoista, niiden liikkeeseenlaskusta, vakuuksista sekä katettuihin joukkolainoihin liittyvistä tiedonantovelvollisuuksista. Katettuihin joukkolainoihin sovelletaan arvopaperimarkkinalakia (746/2012), ellei tässä laissa toisin säädetä.

2 §

Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

- 1) *kiinnitysluottopankkitoiminnalla* liiketoimintaa, jossa lasketaan liikkeeseen tässä laissa tarkoitettuja katettuja joukkolainoja; kiinnitysluottopankkitoimintana ei kuitenkaan pidetä sellaista liiketoimintaa, jossa lasketaan liikkeeseen ainoastaan sellaisia joukkovelkakirjalainoja, joilla ei ole muuta vakuutta kuin julkisyhteisön antama takaus;
- 2) *kiinteistövakuudellisella luotolla* 13 §:n mukaista asuntoluottoa ja liikekiinteistöluottoa;
- 3) *julkisyhteisöluotolla* 13 §:n mukaista julkisyhteisöluottoa;
- 4) *väliluotolla* luottoa, jonka kiinnitysluottopankki on myöntänyt talletuspankille tai luottoyhteisölle 7 luvussa säädetyin ehdoin;
- 5) *katetulla joukkolainalla* joukkovelkakirjalainaa, jonka velallisena on liikkeeseenlaskija ja jonka vakuutena on tämän lain säännösten mukaisesti asetettu katepooli;
- 6) *kiinnitysluottopankilla* luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 1 luvun 7 §:n 1 momentissa tarkoitettua osakeyhtiömuotoista luottolaitosta, joka ei harjoita muuta liiketoimintaa kuin kiinnitysluottopankkitoimintaa;
- 7) *talletuspankilla* luottolaitostoiminnasta annetun lain 1 luvun 8 §:ssä tarkoitettua luottolaitosta;
- 8) *luottoyhteisöllä* luottolaitostoiminnasta annetun lain 1 luvun 10 §:ssä tarkoitettua luottolaitosta;
- 9) *liikkeeseenlaskijalla* kiinnitysluottopankkia taikka talletuspankkia tai luottoyhteisöä, jolla on oikeus harjoittaa kiinnitysluottopankkitoimintaa;
- 10) *katepoolilla* tämän lain mukaan yhden tai useamman yksilöidyn katetun joukkolainan sekä niihin liittyvien johdannaissopimusvelvoitteiden vakuuksien joukkoa, jotka ovat joukko-

lainarekisteriin merkittyinä eriytettynä liikkeeseenlaskijan ja väliluoton velallisenä olevan luottolaitoksen varoista ja veloista ja joihin katetun joukkolainan haltijoilla on etuoikeus ennen muita velkojia.

2 luku

Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevat edellytykset

3 §

Luvanvaraisuus

Kiinnitysluottopankkitoimintaa saa harjoittaa ainoastaan 8 §:n mukaisen toimiluvan saanut kiinnitysluottopankki tai katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua 9 §:n mukaisesti luvan saanut luottolaitos.

4 §

Kiinnitysluottopankille 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. Kiinnitysluottopankki 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 luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusvaatimuksista ja asetuksen (EU) N:o 648/2012 muuttamisesta annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) N:o 575/2013, jäljempänä *EU:n vakavaraisuusasetus*, säädettyä vakavaraisuusvaatimusta laskettaessa saadaan mainitun asetuksen 113 artiklan nojalla soveltaa 0 tai 20 prosentin riskipainotusta. Varoja saadaan lisäksi sijoittaa muihin arvopaperimarkkinain lain 2 luvun 1 §:n 2 kohdassa tarkoitettuihin sekä 3 kohdassa tarkoitettuihin ja 2 kohtaan viit-taaviin arvopapereihin, jotka ovat kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla tai hake-muksesta kaupankäynnin kohteena monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä taikka niitä vastaavan kaupankäynnin kohteen kolmannessa maassa.

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

5 §

Johdon ja henkilöstön erityiset ammattitaitovaatimukset

Sen lisäksi, mitä luottolaitostoiminnasta annetussa laissa säädetään luottolaitoksen johdon so-pivuudesta ja luotettavuudesta, kiinnitysluottopankkitoimintaa johtavilla ja kiinnitysluottopankkitoimintaan liittyvissä tehtävissä toimivalla henkilöstöllä on kokonaisuutena oltava katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua ja hallinnointia varten riittävä koulutuksella tai ammattikoke-muksella osoitettu osaaminen. Kiinnitysluottopankkitoiminnassa on erityisesti oltava edustet-tuna riittävä velkainstrumenttien markkinoita, luotonantoa, lainsäädäntöä sekä tietojärjestelmiä koskeva osaaminen.

6 §

Kiinnitysluottopankin toiminimi

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

7 §

Kiinnitysluottopankkiin sovellettavat säännökset

Kiinnitysluottopankkiin sovelletaan luottolaitostoiminnasta annettua lakia ja liikepankeista ja muista osakeyhtiömuotoisista luottolaitoksista annettua lakia (1501/2001), ellei tässä laissa toisin säädetä.

8 §

Kiinnitysluottopankin toimilupa

Kiinnitysluottopankin toimilupaa haetaan Finanssivalvonnalta. Kiinnitysluottopankin toimilupa voidaan myöntää luottolaitostoiminnasta annetun lain 1 luvun 10 §:ssä tarkoitetulle luottoyhteisölle, joka täyttää tässä laissa kiinnitysluottopankkia koskevat edellytykset.

Finanssivalvonnan on myönnettävä toimilupa, jos saadun selvityksen perusteella voidaan varmistua, että hakija täyttää luottolaitostoiminnasta annetun lain 4 luvun 3 §:ssä ja tässä laissa säädetty edellytykset.

Lupamenettelystä ja hakemukseen liitettävistä selvityksistä voidaan antaa tarkempia säännöksiä valtiovarainministeriön asetuksella.

9 §

Katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua koskeva lupa

Muun luottolaitoksen kuin kiinnitysluottopankin on haettava Finanssivalvonnalta lupa katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskulle. Lupa voidaan myöntää luottolaitostoiminnasta annetun lain 1 luvun 7 §:n 1 momentissa tarkoitetulle luottolaitokselle, joka täyttää tässä laissa säädetty edellytykset kiinnitysluottopankkitoiminnan harjoittamiselle.

Finanssivalvonnan on myönnettävä lupa, jos saadun selvityksen perusteella voidaan varmistua, että hakija täyttää tässä laissa säädetty kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevat edellytykset.

Lupamenettelystä ja hakemukseen liitettävistä selvityksistä voidaan antaa tarkempia säännöksiä valtiovarainministeriön asetuksella.

10 §

Hallituksen tehtävät

Kiinnitysluottopankin, katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua varten luvan saaneen luottolaitoksen sekä väliluoton velallisenä olevan luottolaitoksen hallituksen on vähintään vuosittain vahvistettava kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevat rajoitukset. Rajoituksina on vahvistettava vähintään:

1) katetuilla joukkolainoilla hankittavan varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta ja taseen loppusummasta; ja

2) katettujen joukkolainojen enimmäismäärä suhteessa käytettävissä olevien vakuuksien määrään.

Rajoitukset on asetettava siten, että kiinnitysluottopankkitoiminta ei vaaranna luottolaitoksen muun liiketoiminnan kuin kiinnitysluottopankkitoiminnan jälleenrahoitusta.

11 §

Valvonta

Kiinnitysluottopankkitoimintaa valvoo Finanssivalvonta.

Finanssivalvonnan on valvottava, että katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskussa noudatetaan tätä lakia ja liikkeeseenlaskuohjelman ehtoja sekä että kiinnitysluottopankkitoiminta täyttää tässä laissa asetetut vaatimukset.

3 luku

Katetun joukkolainan vakuudet

12 §

Katetun joukkolainan sallitut vakuudet

Katettujen joukkolainojen vakuutena saa käyttää ainoastaan 13 §:ssä tarkoitettuja luottosaatavia ja 19 §:ssä tarkoitettuja tätevuakuuksia.

Katettujen joukkolainojen vakuutena ovat lisäksi maksuvalmiusvaatimuksen kattamiseen kuuluvat varat 31 §:n mukaisesti, johdannaissopimuksiin perustuvat saatavat 26 §:n mukaisesti ja vakuutuskorvauksiin perustuvat saatavat 17 §:n mukaisesti.

Katetun joukkolainan vakuudet on sisällytettävä katepooliin 5 luvussa säädetyllä tavalla.

Ainoastaan liikkeeseenlaskija tai 33 §:ssä tarkoitettu väliluoton velallisenä toimiva luottolaitos saa asettaa vakuuden katetulle joukkolainalle.

13 §

Luottosaatavat

Liikkeeseenlaskija saa käyttää katetun joukkolainan vakuutena seuraavia luottosaatavia:

1) luotto, 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*);

2) luotto, 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 asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 2 §:ssä tarkoitettun keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osake taikka edellä lueteltuihin vakuuksiin rinnastettava Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa sijaitseva vakuus (*liikekiinteistöluotto*);

3) luotto, joka on myönnetty EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklan 1 kohdan a tai b alakohdassa säädetyt edellytykset täyttävälle valtiolle, kunnalle, keskuspankille tai muulle julkisyhteisölle, sekä luotto, jonka täytenä vakuutena on tällaisen myöntämä omavelkainen takaus (*julkisyhteistöluotto*).

Tässä laissa *kiinteistövakuudellisella luotolla* tarkoitetaan asuntoluottoa ja liikekiinteistöluottoa.

14 §

Kiinteistövakuudellisen luoton vakuuden arvo

Kiinteistövakuudellinen luotto ei saa joukkolainarekisteriin merkitsemisen ajankohtana ylittää vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistön käypää arvoa.

15 §

Luottosaatavan valuutta

Katetun joukkolainan vakuudeksi asetetun luottosaatavan on oltava saman valuutan määräinen kuin katettu joukkolaina. Tätä pykälää sovellettaessa otetaan huomioon myös katettujen joukkolainojen ja niiden vakuutena olevien varojen suojaamiseksi tehdyt johdannaissopimukset.

16 §

Kiinteistövakuudellisen luoton vakuuden arviointi

Kiinteistövakuudellisen luoton käypä arvo on arvioitava hyvän kiinteistönarviointitavan mukaisesti noudattaen Finanssivalvonnan luottolaitoksen vakavaraisuuden hallinnasta ja luottoriskien hallinnasta antamia määräyksiä.

Liikekiinteistöluottojen ja yli kolmen miljoonan euron suuruisten asuntoluottojen vakuutena olevista osakkeista ja kiinteistöistä on hankittava kiinteistörahastolaissa (1173/1997) tarkoitettu riippumattoman ja ulkopuolisen Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan lausunto.

17 §

Vakuuksiin kohdistuvien vahinkoriskien vakuuttaminen

Liikkeeseenlaskijan on huolehdittava, että katepooliin sisältyvien kiinteistövakuudellisten luottojen vakuuksiin kohdistuvat vahinkoriskit on asianmukaisesti vakuutettu.

Pantinhaltijan eduksi tuleva vakuutuskorvaus on voimassa katetun joukkolainan haltijoiden hyväksi sisältyen samaan katepooliin kuin kiinteistövakuudellinen luotto.

Finanssivalvonta voi antaa tarkempia määräyksiä tämän pykälän soveltamisesta.

18 §

Luottosaatavan hankkiminen katetun joukkolainan vakuustarkoituksiin

Jos liikkeeseenlaskija hankkii toiselta luottolaitokselta katepooliin sisällyttämistä varten kiinteistövakuudellisen luoton tai julkisyhteisöluoton, liikkeeseenlaskijan on varmistettava asianmukaisesti, että hankittavat luotot ja niiden vakuudet täyttävät katettujen joukkolainojen vakuuksille tässä laissa asetetut vaatimukset.

Jos kiinteistövakuudellisen luoton alkuperäinen velkoja ei ole luottolaitos, liikkeeseenlaskijan on arvioitava luottokelpoisuuden arviointimenetelmien riittävyys ja asianmukaisuus tai arvioitava kattavasti uudelleen luotonsaajien luottokelpoisuus. Jos luottokelpoisuuden arviointimenetelmien ei havaita olevan vastaavalla tasolla kuin mitä luottolaitoksiin sovellettavat säännökset ja määräykset luottoriskien hallinnasta edellyttävät, luotonsaajien luottokelpoisuus on arvioitava.

Mitä tässä pykälässä säädetään, sovelletaan myös kiinteistövakuudellisen luoton ja julkisyhteisöluoton asettamiseen katetun joukkolainan vakuudeksi osana 33 §:ssä säädettyä väliluottoihin perustuvaa katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua.

Finanssivalvonta voi antaa tarkempia määräyksiä tämän pykälän soveltamisesta.

19 §

Täytevakuudet

Katetun joukkolainan vakuutena voidaan väliaikaisesti käyttää seuraavia täytevakuuksia:

1) EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklan 1 kohdan a ja b alakohdassa säädetty edellytykset täyttäviä valtion, kunnan, keskuspankin tai muun julkisyhteisön velkasitoumuksia ja keskuspankkitalletuksia;

2) edellä 1 kohdassa tarkoitettun valtion, kunnan, keskuspankin tai muun julkisyhteisön antamaa omavelkaista takausta tai omavelkaisella takauksella takaamaa velkasitoumusta;

3) muun kuin liikkeeseenlaskijan kanssa samaan konsolidointiryhmään kuuluvan luottolaitoksen velkasitoumukset ja tällaiseen luottolaitokseen tehdyt talletukset, jotka täyttävät EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklan 1 kohdan c alakohdassa ja mainitun artiklan 1a kohdassa säädetty edellytykset.

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 4 luvussa mainittuja ehtoja.

Edellä 1 momentissa tarkoitettujen täytevakuuksien määrä saa olla enintään 20 prosenttia katetun vakuuksien arvosta. Finanssivalvonta voi liikkeeseenlaskijan hakemuksesta erityisestä syystä antaa luvan määräajaksi poiketa tästä rajoituksesta.

4 luku

Katepooli

20 §

Katepooli

Liikkeeseenlaskijan on perustettava katettujen joukkolainojen vakuuksia varten vähintään yksi katepooli. Sama katepooli voi kattaa useita katettuja joukkolainoja. Kukin katettu joukkolaina saa kuulua ainoastaan yhden katepoolin piiriin.

Liikkeeseenlaskijan tai väliluoton velallisenä toimivan luottolaitoksen on merkittävä vakuus joukkolainarekisteriin 6 luvussa säädetyllä tavalla.

21 §

Katepooliin sisältyvien vakuuksien tuottama etuoikeus

Katepooliin sisältyvät vakuudet ovat yhtäläisesti kaikkien sen kattamien katettujen joukkolainojen pääomien ja korkojen, katettuihin joukkolainoihin liittyvien johdannaissovimuksiin perustuvien velvoitteiden sekä joukkolainaohjelman liittyvien hallinnointi- ja selvityskulujen vakuutena.

Edellä 1 momentissa mainittujen veloitteiden velkojilla on velkojien maksunsaantijärjestyksestä annetun lain (1578/1992) 3 §:ään rinnastettava etuoikeus katepooliin sisältyviin vakuuksiin. Vakuuden asettamiseen ja vakuuden tuottamiin oikeusvaikutuksiin sovelletaan rahoitusvakuuslakia (11/2004), ellei tässä laissa toisin säädetä.

Etuoikeus perustetaan merkitsemällä vakuus joukkolainarekisteriin 28—30 §:n mukaisella tavalla.

22 §

Vakuudeksi asettamisen muut oikeusvaikutukset

Liikkeeseenlaskijan tai väliluoton velallisen katetulle joukkolainalle tämän lain sekä katettua joukkolainaa ja väliluottoa koskevien sopimusehtojen mukaan asettama joukkolainarekisteriin merkitty vakuus ei peräydy takaisinsaannista konkurssipesään annetun lain (758/1991) perusteella.

Katetun joukkolainan vakuudeksi joukkolainarekisteriin merkittyä vakuutta ei saa ulosmitata kiinteistövakuudellisen luoton tai julkisyhteisöluoton myöntäneen tahon, väliluoton velallisena olevan luottolaitoksen tai liikkeeseenlaskijan velasta eikä niihin saa kohdistaa tällaiseen velkaan liittyvää turvaamistointia.

Liikkeeseenlaskijan tai väliluoton velallisena olevan luottolaitoksen velkoja ei saa näiden selvitystilassa, konkurssissa tai kriisinratkaisumenettelyssä kuitata saatavaansa katepooliin sisältyvää vakuutta vastaan, jollei tässä laissa muuta säädetä.

23 §

Katepoolin vakuusarvostus

Katepoolin arvoon saa laskea enintään:

- 1) 80 prosenttia kunkin asuntoluoton vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistön käyvästä arvosta;
- 2) 60 prosenttia kunkin liikekiinteistöluoton vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistön käyvästä arvosta;
- 3) julkisyhteisöluottojen kirjanpitoarvo; ja
- 4) täytevakuuksien kirjanpitoarvo.

Kiinteistövakuudellisen luoton vakuus on arvostettava käyvän arvon mukaisesti. Liikkeeseenlaskijan on seurattava vakuuksien markkina-arvojen kehitystä neljännesvuosittain.

Finanssivalvonta antaa tarkemmat määräykset kiinteistövakuudellisten luottojen vakuuksien ja johdannaisten arvon laskennasta.

24 §

Ylivakuusvaatimus

Katetun joukkolainan ehdoissa on määriteltävä se osuus, jolla katepoolin arvon on jatkuvasti ylitettävä katepooliin liittyvistä joukkolainoista aiheutuvat veloitteet (*ylivakuusvaatimus*).

Ylivakuusvaatimuksen on oltava vähintään viisi prosenttia. Liikkeeseenlaskija voi kuitenkin tästä poiketen soveltaa vähintään kahden prosentin suuruista ylivakuusvaatimusta, jos EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklan 3a kohdan neljännessä alakohdassa säädetty edellytykset täyttyvät. Tässä momentissa säädetyn osuuden lisäksi ylivakuusvaatimuksen on katettava joukkolainaohjelman hallinnointi- ja alasajokustannukset.

Katetuista joukkolainoista aiheutuviksi veloitteiksi lasketaan tätä pykälää sovellettaessa katettujen joukkolainojen pääoma, korko sekä johdannaisista aiheutuvat veloitteet.

Katepooliin lukeutuvien erien pääoma-arvo ei saa alittaa katepoolin kattamien katettujen joukkolainojen pääoma-arvoa.

Finanssivalvonnan on annettava tarkemmat määräykset johdannaisiin liittyvien saatavien ja johdannaisvelvoitteiden laskemisesta tämän pykälän soveltamiseksi.

25 §

Vakuudeksi asettamista koskevan tiedon merkitseminen

Luottoasiakirjaan tai tietojärjestelmään, jossa kiinteistövakuudellisia luottoja ja julkisyhteisöluottoja hallinnoidaan, on tehtävä merkintä siitä, että luotto on asetettu katetun joukkolainan vakuudeksi.

26 §

Johdannaissopimukset kiinnitysluottopankkitoiminnassa

Kiinnitysluottopankkitoiminnassa saa tehdä johdannaissopimuksia vain riskien suojaamiseksi. Johdannaissopimukset on sisällytettävä katepooliin ja ne on merkittävä joukkolainarekisteriin. Johdannaissuojausten tasoa on säännöllisesti tarkistettava suhteessa suojattavan riskin määrään ja johdannaista on luovuttava sillä suojattavan riskin lakattua olemasta.

Katepooliin sisällytettävien johdannaissopimusten on sopimukseen sovellettavan lain tai ehtojensa mukaan pysyttävä voimassa liikkeeseenlaskijan konkurssin tai kriisinratkaisumenettelyn estämättä. Liikkeeseenlaskijan konkurssi tai kriisinratkaisumenettely ei eräännytä tai päättä ennen aikaisesti tällaista johdannaissopimusta.

Finanssivalvonta voi antaa tarkempia määräyksiä hyväksyttävistä johdannaistavastapuoliriskeistä.

5 luku

Joukkolainarekisteri

27 §

Joukkolainarekisteri

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

Joukkolainarekisterin tietojen perusteella on oltava yksilöitävissä, minkä liikkeeseenlaskuohjelman puitteissa joukkolainana on laskettu liikkeelle, joukkolainojen vakuutena olevat katepoolit sekä katepooleihin sisältyvät vakuudet.

28 §

Joukkolainarekisteriin merkittävät tiedot katetuista joukkolainoista

Joukkolainarekisteriin on merkittävä jokaisesta liikkeeseen lasketusta katetusta joukkolainasta:

- 1) joukkolainan nimellisarvo ja jäljellä oleva pääoma;
- 2) joukkolainan korko tai korkoperuste;
- 3) joukkolainan takaisinmaksuaika;
- 4) joukkolainaosuuksien määrä;

- 5) joukkolainaosuuksien nimellisarvo;
- 6) joukkolainan katepooli;
- 7) lainaan liittyvät väliluotot, väliluottojen nimellisarvot ja jäljellä olevat pääomat; ja
- 8) liikkeeseenlaskuohjelma, jonka puitteissa joukkolainaa on laskettu liikkeelle.

29 §

Joukkolainarekisteriin merkittävät tiedot vakuuksista

Joukkolainarekisteriin on merkittävä jokaisesta katepoolista tieto siitä, minkä yksilöityjen joukkolainojen vakuutena kyseinen katepooli on. Katepoolia koskevista tiedoista on käytävä ilmi kuhunkin yksittäiseen vakuuteen liittyvät yksilöintitiedot.

Joukkolainarekisteriin on kuhunkin katepooliin liittyvinä tietoina merkittävä katepooliin sisällytetystä jokaisesta kiinteistövuodellisesta luotosta ja julkisyhteisöluotosta:

- 1) luoton numero, jonka avulla luotto voidaan yksilöidä;
- 2) luoton nimellisarvo ja jäljellä oleva pääoma;
- 3) luoton takaisinmaksuaika; ja
- 4) luoton korko tai korkoperuste.

Katetun joukkolainan vakuudeksi tulevasta kiinteistövuodellisesta luotosta on lisäksi merkittävä:

- 1) vakuutena olevien osakkeiden, kiinteistön tai vastaavan kohteen käypä arvo;
- 2) määrä, joka vastaa 80 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.

30 §

Joukkolainarekisteriin merkittävät tiedot johdannaisista

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.

6 luku

Maksuvalmiusvaatimukset

31 §

Katepoolin maksuvalmiusvaatimus

Liikkeeseenlaskijan on varmistettava, että katepoolissa on jatkuvasti likvidejä varoja määrä, joka kattaa katetun joukkolainan erääntymisen ja muut katepooliin kytkeytyvät nettoulosvirtauukset seuraavana 180 päivän ajanjaksona (*maksuvalmiusvaatimus*).

Maksuvalmiusvaatimus saadaan sisällyttää likvideinä varoina ainoastaan:

1) EU:n vakavaraisuusasetuksen 460 artiklan perusteella annetussa delegoidussa asetuksessa määriteltyjä 1, 2A ja 2B tasoille lukeutuvia luottolaitoksen maksuvalmiusvaatimuksen kattamiseen kelpoisia instrumentteja edellyttäen, että instrumentin liikkeeseenlaskijana ei ole liikkeeseenlaskija itse tai tähän sidoksissa oleva yhteisö;

2) EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklan 1 kohdan c alakohdassa tarkoitettuja lyhytaikaisia saamia luottolaitoksilta tai lyhytaikaisia talletuksia.

Maksuvalmiusvaatimukseen ei saa lukea sellaisia instrumentteja, jotka on katsottavissa järjestämättömiksi EU:n vakavaraisuusasetuksen 178 artiklassa säädetyllä tavalla.

Edellä 1 momentissa tarkoitettun nettoulosvirtauksen määrittelemisessä liikkeeseenlaskija saa käyttää katetun joukkolainan erääntymisajankohtana 32 §:n 2 momentin mukaista katetun joukkolainan erääntymisen ehdotonta takarajaa, ellei erääntymisen lykkäämistä koskeva sopimusehto ole tehoton mainitun pykälän 3 momentin perusteella.

32 §

Katetun joukkolainan erääntymisajankohdan lykkääminen

Katettu joukkolaina saa sisältää ehdon, jonka mukaan liikkeeseenlaskijalla on oikeus lykätä katetun joukkolainan erääntymistä. Ehdossa on määriteltävä ne olosuhteet, joiden pohjalta liikkeeseenlaskijalle syntyy oikeus erääntymisen lykkäämiselle. Erääntymisen lykkäämiseen oikeuttavien olosuhteiden on liityttävä liikkeeseenlaskijan maksuvalmiuteen, ja olosuhteiden olemassaolo tulee olla yksiselitteisesti todennettavissa ja määriteltävissä.

Jos katettu joukkolaina sisältää 1 momentissa tarkoitettun ehdon, katetun joukkolainan eidoissa on lisäksi määriteltävä erääntymisen ehdoton takaraja, jolloin katettu joukkolaina viimeistään erääntyy maksettavaksi ja jota ei ole mahdollista siirtää.

Elleivät katetun joukkolainan sopimusehdot täytä 1 ja 2 momentin mukaisia edellytyksiä, sopimusehto katetun joukkolainan erääntymisen lykkäämisestä on katetun joukkolainan velkojiin nähden tehoton.

7 luku

Väliluotto

33 §

Väliluottojen myöntäminen

Kiinnitysluottopankki saa myöntää luottolaitokselle tai luottolaitostoiminnasta annetun lain 1 luvun 7 §:n 3 momentissa tarkoitettulle ETA-luottolaitokselle luottoa, jota vastaan velallisena olevan luottolaitoksen on asetettava kiinnitysluottopankin liikkeeseen laskemien katettujen joukkolainojen vakuudeksi kiinteistövakuudellisia luottoja tai julkisyhteisöluottoja siten kuin tässä laissa on säädetty (*väliluotto*). Väliluoton velallisen on kuuluttava samaan konsolidointiryhmään kuin kiinnitysluottopankki.

34 §

Väliluottoja koskevat vakuusjärjestelyt

Kiinnitysluottopankki vastaa siitä, että katepooli täyttää jatkuvasti tässä laissa asetetut ja katetun joukkolainan sopimusehtojen mukaiset vaatimukset.

Kiinnitysluottopankin ja väliluoton velallisena olevan luottolaitoksen on väliluoton sopimusehdoissa määriteltävä menettelytavat sen varmistamiseksi, että katepooli täyttää jatkuvasti tässä laissa säädetty ja katetun joukkolainan sopimusehtojen mukaiset vaatimukset.

Kiinnitysluottopankki tai asiamies ei saa vapauttaa väliluoton velallisena olevan luottolaitoksen asettamia katetun joukkolainan vakuuksia muutoin kuin samassa suhteessa väliluoton pääoman lyhentyessä.

Liikkeeseenlaskijan on varmistuttava 18 §:n 1 momenttia vastaavalla tavalla siitä, että väliluoton velallisena olevan luottolaitoksen taseesta asetetut kiinteistövakuudelliset luotot täyttävät tässä laissa ja katetun joukkolainan sopimusehdoissa säädetty edellytykset.

35 §

Takautumisoikeus

Väliluoton velallisena olevan luottolaitoksen asettamiin katetun joukkolainan vakuuksiin ei sovelleta takauksesta ja vierasvelkapanntauksesta annettua lakia (361/1999), lukuun ottamatta sitä, mitä mainitun lain 28—30 §:ssä säädetään takauksesta ja 40 §:ssä säädetään vierasvelkapanntauksesta, kuitenkin siten, että väliluoton velallisena olevan luottolaitoksen mahdollinen takautumissaatava on ensisijaisesti kuitattava väliluottoa vastaan.

Kiinnitysluottopankki saa käyttää väliluottoon perustuvia suorituksia yksinomaan katetuista joukkolainoista aiheutuvien velvoitteiden maksuun.

Kiinnitysluottopankki saa lisäksi tehdä väliluottoon perustuvista suorituksista väliluoton velallisena olevalle luottolaitokselle suorituksen kiinteistövakuudellisen luoton tai julkisyhteisöluoton maksusta tai luovutuksesta aiheutuvan takautumissaatavan perusteella, jos kaikki vakuuksiin kohdistuvat katetut joukkolainat on täysin maksettu.

8 luku

Tiedonantovelvollisuudet

36 §

Katettuja joukkolainoja koskeva säännöllinen tiedonantovelvollisuus

Sen lisäksi, mitä muualla laissa säädetään arvopaperin liikkeeseenlaskijan tiedonantovelvollisuuksista, liikkeeseenlaskijan on julkistettava internetsivuillaan katettuihin joukkolainaohjelmiin liittyvät seuraavat tiedot:

- 1) vakuuksien ja liikkeeseen laskettujen katettujen joukkolainojen kokonaisarvo;
- 2) joukkolainojen kansainväliset yksilöintitunnukset (ISIN);
- 3) vakuuksien tyyppi, maantieteellinen jakauma, selostus arviointimenetelmistä ja vakuutena olevien luottojen lainamääriä koskevat tiedot;
- 4) selvitys katettuihin joukkolainoihin liittyvistä markkinariskeistä, mukaan lukien korkoriski ja valuuttakurssiriski, sekä luottoriskeistä ja maksuvalmiusriskeistä;
- 5) katettujen joukkolainojen laina-aikaan liittyvät tiedot, mukaan lukien mahdolliset joukkolainan erääntymisen lykkäämistä koskevat edellytykset ja eräpäivän lykkäämiseen liittyvät oikeusvaikutukset ja muut mahdolliset vaikutukset;
- 6) käytettävissä olevat vakuudet ja vakuuksien vähimmäistaso, mukaan lukien lainsäädännön asettama vähimmäistaso, joukkolainan tai joukkolainaohjelman ehtojen mukainen vähimmäistaso sekä näiden ylittävä ylivakuus; ja
- 7) EU:n vakavaraisuusasetuksen 178 artiklan perusteella ja kuitenkin vähintään 90 päivän maksuviiveen perusteella järjestämättömäksi luokiteltavien luottojen osuus joukkolainan vakuutena olevasta luottokannasta.

Edellä 1 momentissa säädetty tiedot on eriteltävä katepoolikohtaisesti. Tiedot on kuitenkin esitettävä joukkolainakohtaisesti, jos joukkolainoilla on keskenään eri vakuudet.

Edellä 1 momentissa säädetty tiedot on julkistettava vähintään neljännesvuosittain. Liikkeenlaskijan on pidettävä nähtävillä internetsivuillaan myös aiemmin julkistetut 1 momentin mukaiset tiedot.

Finanssivalvonta voi antaa tarkempia määräyksiä tässä pykälässä säädetyn tiedonantovelvollisuuden toteuttamisesta.

37 §

Katetun joukkolainan nimike

Ainoastaan tämän lain mukaisesti liikkeeseen lasketusta katetusta joukkolainasta saadaan käyttää nimikettä *eurooppalainen katettu joukkolaina (premium)* tai sen EU:n virallisille kielille käännettyä kieliversiota.

9 luku

Erinäiset säännökset

38 §

Sulautuminen, jakautuminen ja liiketoiminnan luovutus

Sen lisäksi, mitä liikepankeista ja muista osakeyhtiömuotoisista luottolaitoksista annetussa laissa, osuuspankeista ja muista osuuskuntamuotoisista luottolaitoksista annetussa laissa (423/2013), säästöpankkilaissa (1502/2001) ja hypoteekkiyhdistyksistä annetussa laissa (936/1978) on säädetty, kiinnitysluottopankin tai katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun luvan saaneen luottolaitoksen sulautumiseen, jakautumiseen ja liiketoiminnan luovutukseen sovelletaan sitä, mitä tässä pykälässä on säädetty.

Sulautumisessa, jakautumisessa tai liiketoiminnan luovutuksessa vastaanottavan luottolaitoksen on oltava kiinnitysluottopankki tai katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua varten luvan saanut luottolaitos.

Vastaanottavana luottolaitoksena voi olla myös muu kuin 2 momentissa tarkoitettu luottolaitos. Sulautumissuunnitelmaan, jakautumissuunnitelmaan ja luovutussuunnitelmaan on tällöin liitettävä kiinnitysluottopankin toimilupaa tai katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua koskevaa lupaa koskeva hakemus. Sulautumista, jakautumista tai liiketoiminnan luovutusta ei saa rekisteröidä ennen kiinnitysluottopankin toimiluvan tai katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua koskevan luvan myöntämistä.

Jakautumisen tai kombinaatiosulautumisen yhteydessä perustettavalle luottolaitokselle on haettava kiinnitysluottopankin toimilupa tai lupa katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun. Sulautumista tai jakautumista ei saa rekisteröidä ennen kiinnitysluottopankin toimiluvan tai katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua koskevan luvan myöntämistä.

39 §

Kiinnitysluottopankkirikos

Joka

1) harjoittaa kiinnitysluottopankkitoimintaa ilman lupaa,

2) 6 §:n vastaisesti käyttää toiminimessään tai muuten toimintaansa osoittamaan sanaa kiinnitysluottopankki tai 37 §:n vastaisesti liikkeeseen laskemistaan joukkovelkakirjalainoista nimitystä katettu joukkolaina tai siihen sekoitettavissa olevaa nimitystä,

3) laskee liikkeeseen katetun joukkolainan noudattamatta, mitä 3 ja 4 luvussa säädetään tällaisen joukkovelkakirjalainan vakuuksista tai

4) tekee tahallaan väärän merkinnän joukkolainarekisteriin tai tahallaan laiminlyö tässä laissa vaaditun merkinnän tekemisen,

on tuomittava, jollei teko ole vähäinen tai siitä muualla laissa säädetä ankarampaa rangaistusta, *kiinnitysluottopankkirikoksesta* sakkoon tai vankeuteen enintään kuudeksi kuukaudeksi.

10 luku

Voimaantulo ja siirtymäsäännökset

40 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan 8 päivänä heinäkuuta 2022. Tällä lailla kumotaan kiinnitysluottopankkitoiminnasta annettu laki (688/2010) ja siirtymäsäännökset.

41 §

Säännösten soveltaminen ennen tämän lain voimaantuloa liikkeeseen laskettuihin katettuihin joukkovelkakirjalainoihin

42 §

Katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua koskevien lupaedellytysten soveltaminen ennen tämän lain voimaantuloa kiinnitysluottopankkitoimintaa harjoittaneisiin luottolaitoksiin

2.

Laki

luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 9 luvun 17 §:n 5 momentti seuraavasti:

9 luku

Riskien hallinta

60

17 §

Maksuvalmiusriski

Luottolaitoksen, joka on kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annetun lain 9 §:n nojalla saanut luvan kiinnitysluottopankkitoimintaan tai hakee tällaista lupaa, sekä mainitun lain 33 §:ssä tarkoitetun väliluoton velallisena olevan luottolaitoksen on asetettava määrällinen tavoite kiinnitysluottopankkitoiminnan suhteelliselle osuudelle koko luottolaitoksen liiketoiminnasta. Tavoite on asetettava siten, että se ei perustellusti vaaranna luottolaitoksen muun liiketoiminnan kuin kiinnitysluottopankkitoiminnan jälleenrahoitusta. Jälleenrahoituksen vaarantumista arvioitaessa on huomioitava vähintään:

- 1) luottolaitoksen ja konsolidointiryhmän taseen sitoutuneisuus katettuihin joukkolainoihin ja muihin rahoitusinstrumentteihin;
- 2) katetuista joukkolainoista aiheutuvat katepoolien täydentämisvelvollisuudet ja johdannais-suojausten ylläpitovelvollisuudet huomioiden myös skenaario katepooleihin sisältyvien kiinteistövakuudellisten luottojen vakuuksien arvojen merkittävä alentuminen;
- 3) jälleenrahoitusjärjestelyt konsolidoidulla tasolla ja konsolidointiryhmän jälleenrahoitus-asema; ja
- 4) luottolaitoksen elvytys suunnitelman toimintavaihtoehtojen riittävyys.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 ____ .

Helsingissä x.x.20xx

Pääministeri

Sanna Marin

valtiovarainministeri Annika Saarikko

2.

Laki

luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 9 luvun 17 §:n 5 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

9 luku

9 luku

Riskien hallinta

Riskien hallinta

17 §

17 §

Maksuvalmiusriski

Maksuvalmiusriski

Luottolaitoksen, joka on kiinnitysluottopankkilain 10 §:n nojalla saanut luvan kiinnitysluottopankkitoimintaan tai hakee tällaista lupaa, on asetettava määrällinen tavoite kiinnitysluottopankkitoiminnan suhteelliselle osuudelle koko luottolaitoksen liiketoiminnasta. Tavoite on asetettava siten, että se ei vaaranna luottolaitoksen muun liiketoiminnan kuin kiinnitysluottopankkitoiminnan jälleenerahoitusta.

Luottolaitoksen, joka on *kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista* annetun lain 9 §:n nojalla saanut luvan kiinnitysluottopankkitoimintaan tai hakee tällaista lupaa, *sekä mainitun lain 33 §:ssä tarkoitetun väliuoton velallisena olevan luottolaitoksen* on asetettava määrällinen tavoite kiinnitysluottopankkitoiminnan suhteelliselle osuudelle koko luottolaitoksen liiketoiminnasta. Tavoite on asetettava siten, että se ei perustellusti vaaranna luottolaitoksen muun liiketoiminnan kuin kiinnitysluottopankkitoiminnan jälleenerahoitusta. *Jälleenerahoituksen vaarantumista arvioitaessa on huomioitava vähintään:*

1) luottolaitoksen ja konsolidointiryhmän taseen sitoutuneisuus katettuihin joukkolainoihin ja muihin rahoitusinstrumentteihin;

2) katetuista joukkolainoista aiheutuvat katepoolien täydentämisvelvollisuudet ja johdannaisuojausten ylläpitovelvollisuudet huomioiden myös skenaario katepoleihin sisältyvien kiinteistövakuudellisten luottojen vakuuksien arvojen merkittävä alentuminen;

*Luonnosversio
VM/RMO 5/2021*

Voimassa oleva laki

Ehdotus

3) jälleerahoitusjärjestelyt konsolidoidulla tasolla ja konsolidointiryhmän jälleerahoitusasema; ja

4) luottolaitoksen elvytyssuunnitelman toimintavaihtoehtojen riittävyys.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .