

**Hallituksen esitys eduskunnalle katettuja joukkolainoja koskevan lainsäädännön uudistamiseksi**

**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 koskevan sääntelyn uudistustarpeisiin.

Keskeisimmät direktiiviin pohjautuvat muutokset verrattuna voimassa olevaan lainsäädäntöön ovat katettuihin joukkolainoihin liittyvän maksuvalmiusvaatimuksen käyttöönotto ja katetun joukkolainan eräpäivän siirtoa 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. Direktiivistä johtuen ehdotetaan niin ikään muutoksia muun muassa luottolaitosten lupamenettelyihin ja katepooleihin sisällytettävien johdannaissopimusten sääntelyyn.

Katettuja joukkolainoja koskevaan sääntelyyn liittyviä muita ehdotuksia ovat joukkolainan vakuuksien arvonlaskennan muutokset, katettuja joukkolainoja koskevan keskijuoksuaikarajoitteen purkaminen ja väliluottotoimintamallin rajoittaminen ainoastaan konsolidointiryhmän tai talletuspankkien yhteenliittymän sisäiseksi rahoitusjärjestelyksi. Katettujen joukkolainojen merkittävyyden kasvun myötä luottolaitosten maksuvalmiusriskien arviointia koskevaa säännöstä ehdotetaan tarkennettavaksi siten, että jatkossa katettujen joukkolainojen kautta varainhankintaa toteuttavat luottolaitokset olisivat nykyistä tarkemmin velvoitettuja arvioimaan taaseen sitoutuneisuuteen liittyviä riskejä niin normaalitilannetta kuin rahoitusjärjestelmää koskevaan häiriötilanteeseen varautumista silmällä pitäen.

Esitys sisältää myös eräitä katettuihin joukkolainoihin liittymättömiä muutosehdotuksia luottolaitostoiminnasta annettuun lakiin, sijoituspalvelulakiin sekä luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten kriisinratkaisusta annettuun lakiin. Ehdotetut muutokset ovat luonteeltaan direktiivien täytäntöönpanoa täydentäviä tai täsmentäviä.

Laki kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista sekä katettuja joukkolainoja koskevat lainsäädäntömuutokset on tarkoitettu tulemaan voimaan 8.7.2022. Muilta osin ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

---

## SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
PERUSTELUT .....	4
1 Asian tausta ja valmistelu .....	4
1.1 Tausta .....	4
1.2 Valmistelu .....	5
2 EU-säädöksen tavoitteet ja pääasiallinen sisältö.....	6
2.1 Katettuja joukkolainoja koskeva direktiivi .....	6
2.2 EU:n vakavaraisuusasetuksen muutosasetus katettuihin joukkolainoihin liittyen .....	11
3 Nykytila ja sen arviointi.....	11
3.1 Kiinnitysluottopankkitoiminta ja katetut joukkolainat.....	11
3.2 Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskeva lainsäädäntö.....	17
3.3 Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevat viranomaismääräykset.....	19
3.4 Katettujen joukkolainojen markkinoita koskeva itsesääntely .....	20
3.5 Direktiivistä aiheutuvat muutostarpeet kansalliseen lainsäädäntöön .....	21
3.6 Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevan sääntelyn muut keskeiset muutostarpeet .....	26
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset .....	27
4.1 Keskeiset ehdotukset.....	27
4.2 Pääasialliset vaikutukset.....	36
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot .....	40
5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	40
5.2 Muiden jäsenvaltioiden suunnittelemat tai toteuttamat keinot .....	42
6 Lausuntopalaute .....	46
7 Säännöskohtaiset perustelut.....	49
7.1 Laki kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista .....	49
7.2 Laki luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta .....	84
7.3 Laki Finanssivalvonnasta annetun lain muuttamisesta .....	85
7.4 Laki luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten kriisinratkaisusta annetun lain 2 ja 4 luvun muuttamisesta .....	86
7.5 Laki sijoituspalvelulain muuttamisesta .....	87
8 Lakia alemman asteinen sääntely .....	88
9 Voimaantulo .....	88
10 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys .....	88
10.1 Elinkeinovapaus .....	88
10.2 Omaisuuden suoja ja sopimusvapaus.....	91
10.3 Norminantovallan delegointi.....	93
10.4 Seuraamukset .....	95
LAKIEHDOTUKSET .....	97
Laki kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista .....	97
Laki luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta .....	114
Laki Finanssivalvonnasta annetun lain muuttamisesta .....	116
Laki luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten kriisinratkaisusta annetun lain 2 ja 4 luvun muuttamisesta.....	118
Laki sijoituspalvelulain muuttamisesta .....	119
LIITE .....	121
RINNAKKAISTEKSTIT .....	121

**HE 203/2021 vp**

Laki luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta .....	121
Laki Finanssivalvonnasta annetun lain muuttamisesta .....	124
Laki luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten kriisinratkaisusta annetun lain 2 ja 4 luvun muuttamisesta.....	127
Laki sijoituspalvelulain muuttamisesta .....	129

## PERUSTELUT

### 1 Asian tausta ja valmistelu

#### 1.1 Tausta

Katetut joukkolainat ovat luottolaitosten liikkeeseen laskemia velkasitoumuksia, joiden vakuutena on tyypillisesti lähinnä 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 luottolaitostoimintansa ohessa.

Katetut joukkolainat eroavat saatavien arvopaperistamisesta (*securitization*) siten, että rahoitusjärjestelyä ei toteuteta liikkeeseenlaskijan taseen ulkopuolisen erillisyhtiön kautta, vaan liikkeeseenlaskija säilyy joukkolainan velallisenä 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 *rinnakkaiseksi vaadeoikeudeksi (dual recourse mechanism)*. Tyypillisesti katetun joukkolainan liikkeeseenlaskija tai katepooliin sisällytettävän luottoportfolion tarjoava muu luottolaitos on velvollinen pitämään luottoportfolion vähimmäisarvon tietyllä tasolla, mikä velvoittaa vakuuksien täydentämiseen esimerkiksi saatavien takaisinmaksun tai luottoportfolioon sisältyvien luottosaatavien vakuusarvon alentumisen vuoksi.

Katettujen joukkolainojen avulla luottolaitosten on mahdollista toteuttaa varainhankintaa edullisemmin kuin vakuudettomalla markkinarahoituksella. Vakuudellisen ja vakuudettoman markkinarahoituksen välinen korkoero on osoittautunut merkittäväksi erityisesti rahoitusmarkkinoiden häiriötilanteissa (finanssikriisi, eurokriisi ja koronapandemia). Kehitys on johtanut siihen, että katetuista joukkolainoista on sittemmin tullut yhä tärkeämpi ja 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 vakavaraisuusasetuksessa<sup>1</sup> on kuitenkin määritelty ne suotuisamman pääoma- ja likviditeettivaatimuksen edellytykset, joita katettuihin joukkolainoihin sijoittanut luottolaitos voi käyttää vakavaraisuuslaskennassaan. Koska katettujen joukkolainojen potentiaaliset sijoittajat ovat keskeisesti muita 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 kiinnitys-

---

<sup>1</sup> Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 575/2013 luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusvaatimuksista ja asetuksen (EU) N:o 648/2012 muuttamisesta.

luottopankkien yhteistyöjärjestönä toimiva European Covered Bond Council (ECBC) on lanseerannut joukkolainojen läpinäkyvyyden edistämiseksi itsesääntelyperustaisen viitekehysten. Katettu joukkolaina saa käyttää viitekehysten mukaista tunnusta, jos joukkolaina täyttää EU:n vakavaraisuusasetuksessa säädetyt kriteerit suotuisammalle riskipaino- ja likviditeettikohtelulle, ja liikkeeseenlaskija täyttää tietyt tiedonantovelvollisuudet, kuten julkaisee internetsivuillaan 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.<sup>2</sup> Euroopan pankkiviranomainen (EPV) antoi vuonna 2014 suositukset katettujen joukkolainojen parhaista käytänteistä, tavoitteena harmonisoida eurooppalaisia katettujen joukkolainojen markkinoita.<sup>3</sup> Edelleen vuonna 2016 EPV julkaisi raportin siitä, miten laajalti EU:n jäsenvaltioiden lainsäädäntö vastaa aiemmin julkaistuja joukkolainamarkkinoiden parhaita käytänteitä.<sup>4</sup> EPV suositteli raportissaan katettujen joukkolainojen sääntelyn eurooppalaisen viitekehysten muodostamista direktiivin muodossa, EU:n vakavaraisuusasetuksen päivittämistä ja edelleen joukkolainamarkkinoiden harmonisoinnin edistämistä jäsenvaltioiden toimesta vapaaehtoisesti.

## 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.<sup>5</sup>

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.

---

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

<sup>3</sup> [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).

<sup>4</sup> EBA Report on Covered Bonds: Recommendations on harmonisation of covered bond frameworks in the EU. [EBA-Op-2016-23](#) (20.12.2016). [Linkki EPV:n lehdistötiedotteeseen](#).

<sup>5</sup> [Linkki komission lainsäädäntöehdotukseen ja oheismateriaaliin](#).

Eduskunnan talousvaliokunta ([TaVL 31/2018 vp](#)) yhtyi valtioneuvoston kantaan, ja lisäksi esitti huomioita sekä lainsäädäntöehdotukseen liittyvissä jatkoneuvotteluissa, että tulevassa kansallisessa täytäntöönpanossa huomioitavista seikoista. Kansalliseen täytäntöönpanoon liittyen valiokunta piti tärkeänä etenkin likviditeettipuskurin 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 kriisinratkaisuun ja tappionkattamiskykyyn.

Katettuja joukkolainoja koskeva direktiivi<sup>6</sup> ja EU:n vakavaraisuusasetuksen muutosasetus<sup>7</sup> katettuihin joukkolainoihin liittyen annettiin 27.11.2019.

### *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. Lausuntopalautteen myötä muokattu hallituksen esitysluonnos oli uudella suunnatulla lausuntokierroksella keskeisten sidosryhmien kommentoitavana 23.8.2021–3.9.2021. Myös jatkovalmistelun aikana on tarpeen mukaan kuultu erikseen sekä keskeisiä viranomaissidosryhmiä että rahoitussektoria edustavia tahoja.

## **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. Direktiivi pyrkii näihin tavoitteisiin pääasiassa minimiharmonisoinnilla. Lisäksi direktiivi sisältää useita jäsenvaltio-optioita. Direktiivin täytäntöönpano siten sisältää runsaasti kansallista liikkumavaraa.

#### *Soveltamisala*

Direktiivin 1 artiklan mukaan direktiivissä säädetään katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskun edellytyksistä, rakenteellisista ominaisuuksista, viranomaisvalvonnasta sekä julkistamisvaatimuksista. Direktiivin 2 artiklan mukaan direktiiviä sovelletaan luottolaitosten liikkeeseen laskemiin, direktiivissä tarkemmin määriteltyihin katettuihin joukkolainoihin.

---

<sup>6</sup> 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.

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

*Rinnakkainen vaadeoikeus (dual recourse) ja konkurssioikeudellinen erillisuus*

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 rinnakkaisen vaadeoikeuden järjestelmäksi (*dual recourse*). Direktiivin 5 artiklan mukaan liikkeeseenlaskijan konkurssi ei saa aiheuttaa katetun joukkolainan erääntymistä (*automatic acceleration*).

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

*Katetun joukkolainan katepooliin sallitut 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. Kansallinen liikkumavara on laaja.

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 muut EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklassa säädetyt edellytykset.

Direktiivin 6 artiklan 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. Lisäksi 6 artiklan 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 6 artiklan 6 kohdan mukaan katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskijoiden on huolehdittava katettujen joukkolainojen vakuutena olevien luottosaatavien reaalivakuuksien riittävän vahinkovakuutusturvan valvomisesta. Tällaisen vakuutuskorvaussaatavan tulee olla eriytettyinä liikkeeseenlaskijan muista varoista.

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

katetut joukkolainat sisällytetään ryhmittymän ulkopuolisille sijoittajille liikkeeseen laskettujen joukkolainojen katepooliin.

Direktiivin 9 artiklassa säädetään luottoportfolioiden myynnistä käytettäväksi katettujen joukkolainan vakuuksina, tai vastaavan järjestelyn toteuttamisesta rahoitusvakuusjärjestelynä. Mainitussa artiklassa säädetään myös niistä luottosaatavien laadun varmistamiseen liittyvistä edellytyksistä, joiden täyttyessä muiden kuin luottolaitosten alun perin myöntämiä luottoja voidaan myöhemmin käyttää katetun joukkolainan vakuuksina, jotta luottosaatavien korkealaatuisuus voidaan varmistaa. Artikla antaa myös jäsenvaltio-option sallia myös muiden kuin luottolaitosten alun perin myöntämien luottosaatavien sallimisesta katetun joukkolainan vakuutena.

#### *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 vakuuksina katepooliin hyväksyttävien luottosaatavien lisäksi väliaikaiset vakuudet, maksuvalmiuspuskuriin sisältyvät varallisuuserät ja katettuihin joukkolainoihin kytkeytyviin johdannaissopimuksiin liittyvät saatavat. Katepoolin puolestaan tulee kattaa paitsi katettuun joukkolainan pääomaan ja korkoihin liittyvät maksut, katettuihin joukkolainoihin kytkeytyvien johdannaissopimusten velvoitteet sekä katettujen joukkolainojen ylläpito-, alasajo- ja hallinnointikustannukset. Artiklassa säädetään myös katepooliin sisältyvien vakuuksien arvon laskentaa koskevista edellytyksistä.

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. EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklassa on säädetty, että mainitun artiklan edellytykset täyttävien katettujen joukkolainojen katepoolien ylivakuuden on oltava lähtökohtaisesti vähintään 5 prosenttia. Artiklassa säädettyjen tarkempien edellytysten täyttyessä ylivakuusvaatimus voi olla tätä pienempi, mutta kuitenkin aina vähintään 2 prosenttia.

#### *Ylivakuusvaatimus ja katepoolin kokonaisarvon määrittäminen*

Direktiivin 15 artiklassa säädetään keskeisistä katepoolin arvonlaskentaan liittyvistä säännöistä. Artiklan 6 kohdan mukaan katepoolin arvon on oltava vähintään yhtä suuri kuin katettujen joukkolainojen arvo nimellisarvoperusteisesti laskettuna. Jäsenvaltiot voivat sallia myös muiden laskentamenetelmien hyödyntämisen, mutta menetelmä ei saa tuottaa korkeampaa katepoolin arvon suhdetta katettuihin joukkolainoihin kuin nimellisarvoon perustuva laskentatapa. Artiklan 3 kohdan mukaan katepoolin arvon on katettava myös arvioidut joukkolainaohjelman alasajokustannukset. Artiklan 6—8 kohdat sisältävät velvoitteen säätää tarkemmin eräistä katepoolin laskentaan liittyvistä kysymyksistä, kuten johdannaisten arvostamisesta ja korkojen laskennasta.

Direktiivi ei sellaisenaan sisällä jäsenvaltioille velvoitetta säätää ylivakuusvaatimuksesta, eli määrätä, jolla katepoolin arvon on ylitettävä katetusta joukkolainoista aiheutuvat velvoitteet. EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklan uudessa 3 a kohdassa kuitenkin säädetään viiden



prosentin, tai tietyin edellytyksin kahden prosentin, ylivakuusvaatimuksesta, jotta katettu joukkolainaa saadaan lukea mainitun artiklan mukaiseen suotuisamman vakavaraisuuskohtelun piiriin.

#### *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 tai kriisinratkaisumenettely ei eräännytä tai anna oikeutta eräännyttää 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 julkistettava neljännesvuosittain. Julkistettavat tiedot liittyvät muun muassa katepoolin arvionlaskentaan, 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, jos katettu joukkolaino sisältää eräänntymisen lykkäämistä koskevan sopimusehdon (*soft bullet*).

#### *Katetun joukkolainan eräänntymisen lykkäämisen edellytykset*

Direktiivin 17 artiklan mukaan jäsenvaltiot voivat kansallisessa lainsäädännössään mahdollistaa sopimusehdot, joiden mukaisesti katetun joukkolainan eräänntymistä voidaan lykätä (*soft bullet*-ehto). 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.

Erääntymisen lykkääminen ei myöskään saa vaikuttaa katettujen joukkolainojen alkuperäisiin eräpäiviin perustuvaan erääntymisjärjestykseen.

*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.

*Valvonta, lupamenettelyt ja sanktiot*

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, mukaan lukien jäsenvaltio-optiosta asettaa erityinen hallinnonhoitaja valvomaan joukkolainanhaltijoiden etua.

Direktiivin 19 artikla edellyttää, että katetun joukkolainaohjelman perustamiseksi on haettava erillinen lupa valvontaviranomaiselta. Direktiivi ei edellytä erillistä lupamenettelyä yksittäisille joukkolainoille. Direktiivissä ei kuitenkaan eritellä tarkemmin, mitä joukkolainaohjelmalla tarkoitetaan direktiivin täytäntöönpanon kannalta, vaan tämä jää tarkemmin jäsenvaltioiden lainsäädännössä määriteltäväksi.

Direktiivin 21 artikla sisältää säännökset tiedoista, joista liikkeeseenlaskijoiden on säännöllisesti raportoitava valvontaviranomaisille.

Direktiivin 25 artiklassa säädetään yhteistyövelvoitteista eurooppalaisten valvontaviranomaisten ja muissa ETA-valtioissa sijaitsevien katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskijoiden kanssa. Direktiivin 26 artikla sisältää viranomaisen julkistamisvelvoitteet muun muassa sovellettavasta lainsäädännöstä ja viranomaisohjeista sekä katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun oikeutetuista luottolaitoksista.

Direktiivin 22 artiklassa määritellään ne valvontaviranomaisen toimivaltuudet, jotka sillä on kansallisen lainsäädännön mukaisesti oltava ja 23—24 artiklassa hallinnollisista sanktioista.

*Voimaantulo ja siirtymäsäännökset*

Katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin pohjalta annettava kansallinen lainsäädäntö sekä direktiivin täytäntöön panemiseksi tarvittavat viranomaismääräykset tulee direktiivin 32 artik-

lan mukaan olla säädettynä ja julkaistuna 8.7.2021 mennessä. Direktiivin täytäntöön panemiseksi annettua kansallista lainsäädäntöä ja viranomaisohjeita on direktiivin mukaan sovellettava viimeistään 8.7.2022 alkaen.<sup>8</sup>

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 katetuille joukkolainoille, joissa on kyse aiemmin liikkeeseen lasketun katetun joukkolainan pääomamäärän korottamista uusilla sijoituksilla lainan ISIN-koodin pysyessä samana (*tap issues*), ja 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 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. Keskeiset muutokset liittyvät luottolaitos- ja julkissektorivastapuoliriskien sääntelyn täsmentämiseen sekä uuteen ylivakuusvaatimukseen. Lisäksi katettuihin joukkolainoihin liittyviä tiedonantovelvollisuuksia koskevat säännökset on kumottu asetuksesta, koska näistä seikoista säädetään jatkossa katettuja joukkolainoja koskevassa direktiivissä.

## 3 Nykytila ja sen arviointi

### 3.1 Kiinnitysluottopankkitoiminta ja katetut joukkolainat

Tämän esityksen laatimishetkellä Suomessa toimii yhteensä yhdeksän luottolaitosta, jotka laskevat liikkeeseen katettuja joukkolainoja. Näistä neljä toimijaa (Danske Kiinnitysluottopankki Oyj, Nordea Kiinnitysluottopankki Oyj, OP-Asuntoluottopankki Oyj ja Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj) on erillisiä kiinnitysluottopankkeja, jotka ovat käytännössä kiinteä osa luottolaitoskonsernia tai talletuspankkien yhteenliittymää. Viisi toimijaa (Aktia Bank Abp, Ålandsbanken Abp, Oma Säästöpankki Oyj, Suomen Hypoteekkiyhdistys ja S-Pankki Oyj) puolestaan ovat talletuspankkeja tai muita luottolaitoksia, joille on myönnetty lupa kiinnitysluottopankkitoimintaan, ja siten harjoittavat kiinnitysluottopankkitoimintaa osana muuta liiketoimintaansa.

Kiinnitysluottopankkilaisissa säädetty väliluottomalli mahdollistaa toimintatavan, jossa kiinnitysluottopankki lainaa katetun joukkolainan liikkeeseenlaskusta saadut varat edelleen muille

---

<sup>8</sup> 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.

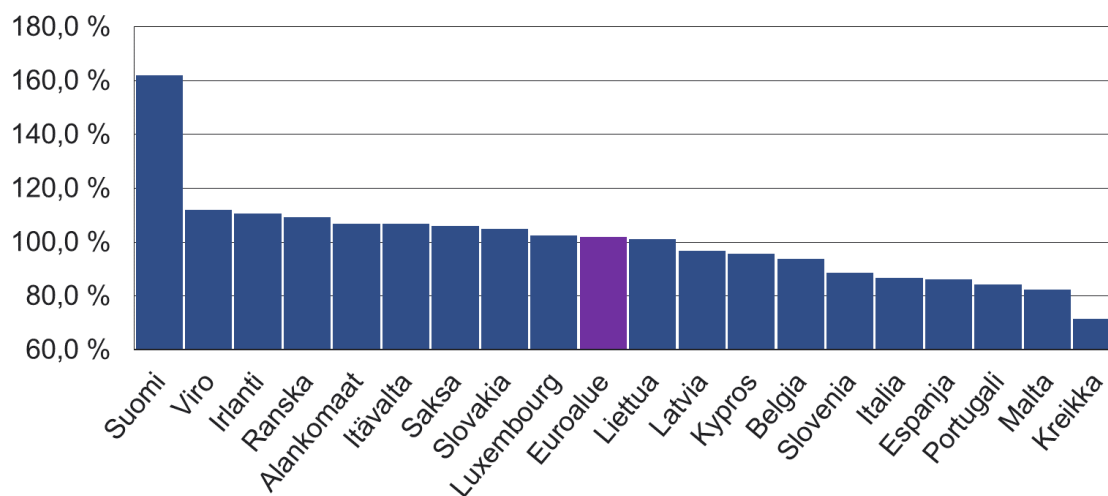
(esimerkiksi ryhmittymään kuuluville) luottolaitoksille, ja jotka puolestaan asettavat katetun joukkolainan vakuudeksi omia luottosaataviaan. Väliuottomallia hyödyntää tällä hetkellä yksi kiinnitysluottopankki (OP-Asuntoluottopankki Oyj).

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 juoksuajat 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.

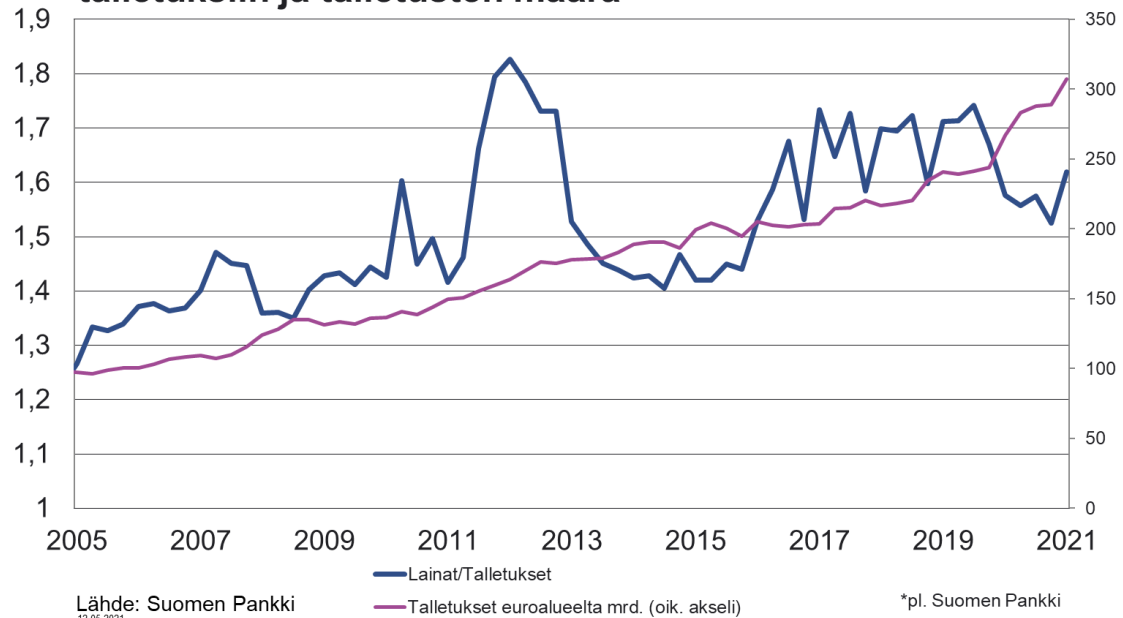
## Luottojen ja talletusten suhde, euroalue



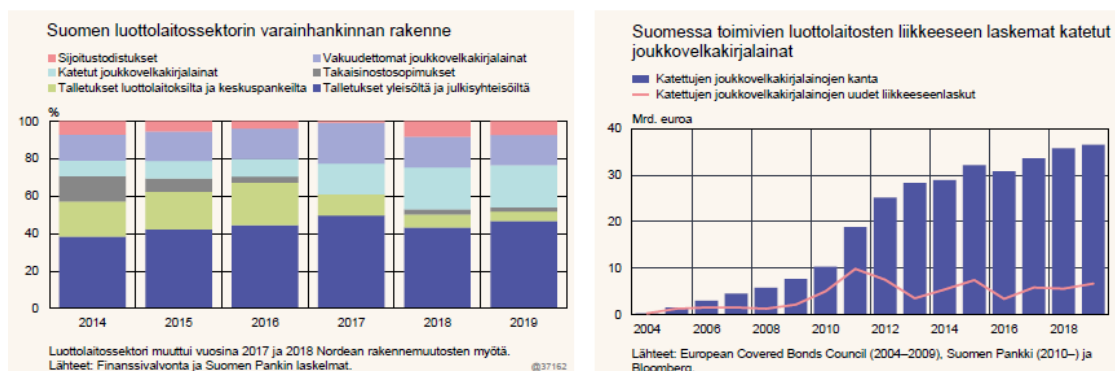
Lähde: Euroopan keskuspankki

12.05.2021

### Suomen rahalaitosten\* lainat suhteessa talletuksiin ja talletusten määrä



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.

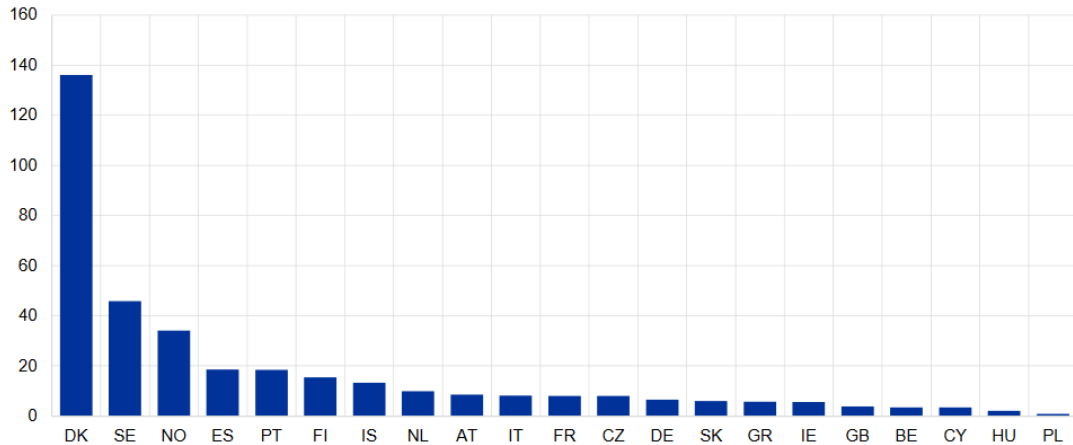


Finanssivalvonnan mukaan suomalaispankkien markkinavarainhankinta on melko hyvin hajautunut eri rahoituslähteisiin. Katetut joukkolainat kuitenkin muodostavat merkittävän osan varainhankinnan osuudesta. Koko Suomen luottolaitossektorin tasolla katettujen joukkolainojen osuus varainhankinnasta vuoden 2020 ensimmäisellä vuosipuoliskolla oli noin 20 prosentin luokkaa. Puolestaan vakuudettomien joukkolainojen osuus oli 15 prosenttia ja sijoitustodistusten 7 prosenttia suomalaispankkien koko varainhankinnasta.<sup>9</sup> 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.

<sup>9</sup> Finanssivalvonta: [Pankkisektorin vakavaraisuus ja maksuvalmius pysyneet vahvoina koronakriisistä huolimatta](#) (15.9.2020).

## Covered bond funding

(percentage of GDP)



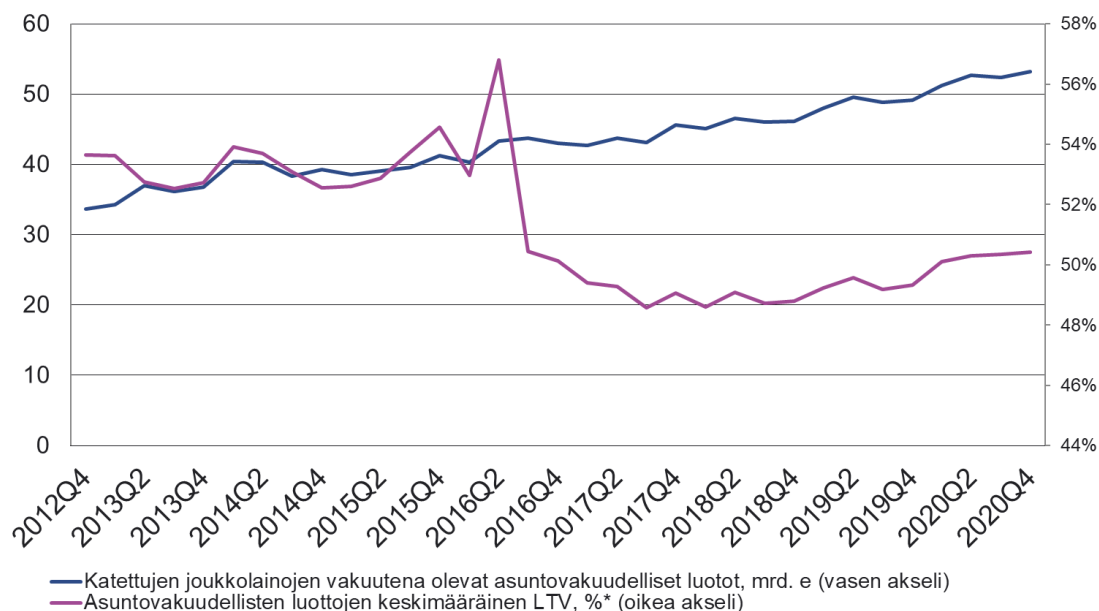
Sources: European Mortgage Federation, national authorities in Iceland.

Note: Last data point is Q4 2017.

Lähde: Euroopan järjestelmäriskikomitea [https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/reports/esrb-report190923\\_vulnerabilities\\_eea\\_countries~a4864b42bf.en.pdf](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.

## Asuntovakuudelliset luotot



Lähde: Finanssivalvonta  
29.4.2021

\*Pankki- ja poolikohtaisista keskimääräisistä LTV-suhteista laskettu

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 osuudet 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.<sup>10</sup>

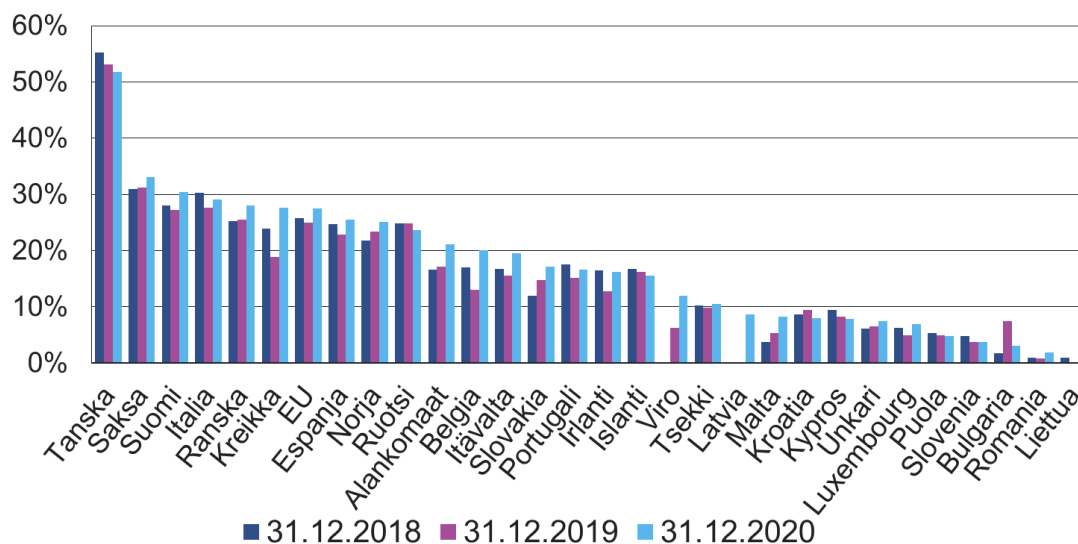
Euroopassa pankkien taseiden sitoutuneisuus on kaikkein suurinta niissä maissa, joissa muun muassa katetut joukkolainat ovat merkittävä varainhankinnan väline. Lisäksi maat, joissa takaisinostosopimuksia tai keskuspankkirahoitusta käytetään merkittävässä määrin, sijoittuvat taseen sitoutuneisuuden osalta 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.

<sup>10</sup> [https://helda.helsinki.fi/bof/bitstream/handle/123456789/16344/Pankkisektori\\_Q2\\_2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y](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

### 3.2 Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskeva lainsäädäntö

Katettuihin joukkolainoihin liittyvät kansalliset säännökset sisältyvät keskeisesti kiinnitysluottopankkitoiminnasta annettuun lakiin (688/2010, jäljempänä *kiinnitysluottopankkilaki*). Laki sääntelee kiinnitysluottopankkitoimintaa kokonaisuutena ja sisältää keskeiset säännökset katettujen joukkolainojen vakuuksista. Kiinnitysluottopankkilakia uudistettiin merkittävästi vuonna 2010.<sup>11</sup> Uudistuksen yhtenä keskeisenä tavoitteena oli muuttaa kansallista lakia paremmin vastaavaksi kansainvälisessä joukkolainamarkkinassa tapahtuneita muutoksia ja siten parantaa kotimaisten luottolaitosten mahdollisuuksia katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskulla toteuttavaan 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 luottolaitoksen toimiluvan laajennus (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 luottoportfolioistaan.

<sup>11</sup> Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi kiinnitysluottopankkitoiminnasta ja Finanssivalvonnasta annetun lain muuttamisesta [HE 42/2010 vp](#).

Katettujen joukkolainojen yksittäiset 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 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 ovat luottolaitosten riskipainojen ja vakavaraisuuden laskennasta erilliset vaatimukset. Määräyksenantovaltuus tarkempien määräysten antamiseksi 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 kuten 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 (878/2008) 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 luottolaitostoinnasta annetun lain (610/2014) ja tilintarkastuslain (1141/2015) säännöksiin (31 §). Luvussa on säädetty myös erityisestä kiinnitysluottopankkikirikoksesta (32 §).

### 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 liikekiinteistö- vakuuksien nykyarvon laskentaan (16.4 §), maksuvalmiutta koskevien vaatimusten soveltamiseen (17.3 §) ja johdannaissopimukseen (18.3 §).

Finanssivalvonta on edellä mainittujen määräyksenantovaltuuksien puitteissa antanut vuonna 2012 määräykset ja ohjeet kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevasta lupamenettelystä ja riskienhallinnasta.<sup>12</sup> Kiinnitysluottopankkitoiminnan määräys- ja ohjekokoelman keskeisiä määräyksiä ovat muun muassa seuraavat:

- 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).

---

<sup>12</sup> Finanssivalvonnan [Määräykset ja ohjeet 6/2012](#) Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskeva lupamenettely ja riskienhallinta.

- 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.<sup>13</sup> Määräykset ja ohjeet perustuvat Finanssivalvonnasta annetun lain 18 §:n 2 momenttiin, jossa säädetään Finanssivalvonnalle annetusta norminantovaltuudesta 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. Tilastoja ja tietoja käsittelevä työryhmä vastaa kattavien 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. Luottoluokitus-

---

<sup>13</sup> Finanssivalvonnan [Määräykset ja ohjeet 7/2012](#) Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskeva raportointi.

työryhmä tarkastelee luokituslaitosten soveltamia luokitusmenetelmiä. 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 valvojen 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 vakavaraisuusasetuksen 129 artiklan 7 kohdan kanssa. Yhdenmukaistettu läpinäkyvyyslomake (*Harmonised Transparency Template*) on maailmanlaajuisen standardoitu lomake, jota liikkeeseenlaskijat, joille on myönnetty katettujen joukkolainojen laatumerkintä, 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 läpinäkyvyyslomakkeen lisäksi ECBC:n kokoamat tiedot kansallisista sääntelyratkaisuksista sekä markkinatiedotteet ja -päivitykset ovat sidosryhmille tärkeä työväline seurata sääntelyn ja markkinoiden kehittymistä.

### 3.5 Direktiivistä aiheutuvat muutostarpeet kansalliseen lainsäädäntöön

#### *Katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin soveltamisala*

Direktiivin 1 artiklan mukaan direktiivissä säädetään katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskun edellytyksistä, rakenteellisista ominaisuuksista, viranomaisvalvonnasta sekä julkistamisvaatimuksista. Voimassa olevassa kiinnitysluottopankkilainassa säädetään vastaavista seikoista. Direktiivin edellyttämä aineellinen lainsäädäntö ei siten kohdistu Suomen lainsäädännön kannalta kokonaan uudelle alueelle.

Direktiivin 2 artiklan mukaan direktiiviä sovelletaan luottolaitosten liikkeeseen laskemiin katettuihin joukkolainoihin. Koska katettujen joukkolainojen liikkeeseenlasku on voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain mukaan sallittua ainoastaan luottolaitoksille, ei direktiivi edellytä muutoksia kansalliseen viitekehykseen tältä osin. Direktiivi jättää kansallista liikkumavaraa myös sen suhteen, onko katetun joukkolainan liikkeeseenlaskijana oltava aina erillinen kiinnitysluottopankki vai voivatko myös muut luottolaitokset toimia liikkeeseenlaskijoina.

#### *Rinnakkainen vaadeoikeus ja konkurssioikeudellinen erillisuus*

Kiinnitysluottopankkilaki sisältää jo tällä hetkellä säännökset rinnakkaisen vaadeoikeuden toteutumisesta ja katettujen joukkolainojen sekä niiden vakuuksien konkurssioikeudellisesta erillisyydestä, kuten direktiivin 4 ja 5 artikla edellyttävät. Lisäksi voimassa olevaan sääntelyyn on selkeämmin sisällytettävä liikkeeseenlaskijan tai väliluoton velallisen selvitystilaan liittyvät säännökset, kun voimassa olevat säännökset pääosin koskevat konkurssitilannetta. Nykyisen kiinnitysluottopankkilain 5 luvun säännökset joukkolainarekisteristä pääosin täyttävät direktiivin 12 artiklan edellytykset katetun luottolainan eriyttämisestä ja vakuuksien yksilöinnistä.

#### *Katetun joukkolainan vakuudet*

Direktiivin 6 artikla antaa jäsenvaltioille varsin laajan liikkumavaran siinä, mitä luottosaatavia sallitaan käytettävän katetun joukkolainan vakuutena. Voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 4 luvun säännösten mukaiset katetun joukkolainan vakuudeksi sallitut yksittäiset luottosaa-tavat täyttävät direktiivin 6 artiklan 1 kohdan a alakohdassa viitatuksi EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklan mukaiset edellytykset.

Kiinnitysluottopankkilain mukaan hyväksyttäviä vakuuksia ovat asuntoluotot, liikekiinteistö-luotot, kun näiden luottojen vakuuskohde sijaitsee Suomessa tai muussa ETA-valtiossa, sekä julkisyhteisöluotot. Direktiivin 7 artiklan piiriin kuuluvaa liikkumavaraa muussa kuin ETA-valtiossa sijaitsevan kiinteän vakuusomaisuuden sallimisesta ei siten ole tällä hetkellä käytetty.

Kansalliset vakuusvaatimukset ovat kuitenkin tiukemmat kuin näitä vastaavat katettuja joukko-lainoja koskevan direktiivin ja EU:n vakavaraisuusasetuksen mukaiset enimmäisvaatimukset siten, että asuntoluotoista katetun joukkolainan katepooliin on mahdollista hyväksyä enintään 70 prosenttia asuntovakuuden arvosta, kun taas direktiivin ja asetuksen mukaan vastaava enim-mäisarvo on 80 prosenttia. Direktiivin enimmäisvaatimuksia tiukempia, sinänsä direktiivin mu-kaan sallittuja 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.

Direktiivin 15 artiklan mukaan kuuluisivat myös johdannaissopimukseen perustuvat saatavat, maksuvalmiusvaatimuksen kattamiseen lukeutuvat varat, sekä 6 artiklan 6 kohdan mukaisesti kiinteistövakuudellisten luottojen vakuuksien vakuuttamiseen liittyvät vakuutuskorvaussaa-tavat. Näistä kaksi viimeksi mainittua olisivat voimassa olevaan lainsäädäntöön nähden uusia. Maksuvalmiusvaatimuksen kattamiseen kelpoiset varat ovat kuitenkin hyvin saman tyyppisiä kuin kiinnitysluottopankkilain mukaiset täytevakuudet.

Voimassa oleva lainsäädäntö ei aseta liikkeeseenlaskijalle velvoitetta valvoa luottosaatavien rea-alivakuuksien riittävää vahinkovakuutusturvaa, mistä johtuen direktiivin 6 artiklan 6 kohdassa tarkoitettu velvollisuus riittävän vakuutusturvan varmistamisesta on pantava täytäntöön uusilla säännöksillä. Tyypillisesti luottolaitokset ovat kuitenkin huolehtineet vakuutusturvasta yleisten riskienhallinnallisten syiden vuoksi, mistä johtuen direktiivissä asetettu velvoite ei olisi luotto-laitossektorille kokonaan uuden tyyppinen.

Voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain mukaan joukkolainanhaltijoilla oleva maksuetoikeus rajoittuu luottosaatavan vakuusarvoa koskevaan osuuteen. Direktiivin 12 artikla edellyttää, että luottosaatava tulee kokonaisuudessaan sisällyttää joukkolainanhaltijoiden maksuetoikeu-den piiriin.

#### *Useamman luottolaitoksen järjestämät katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskut*

Direktiivin 9 artiklan mukaan useamman luottolaitoksen järjestämät katetut joukkolainoemis-siot (*joint funding*) ovat sallittuja joko siten, että luottoportfoliot myydään liikkeeseenlaskijalle tai ne asetetaan vakuudeksi rahoitusvakuusdirektiivin<sup>14</sup> mukaista rahoitusvakuusjärjestelyä hyödyntäen. Artiklan mukaan liikkeeseenlaskijan on myös arvioitava vakuudeksi tulevien luot-tosaatavien laatua, kun luoton myöntäjänä on muu kuin liikkeeseenlaskija. Jäsenvaltiot voivat

---

<sup>14</sup> Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi [2002/47/EY](#), annettu 6 päivänä kesäkuuta 2002, rahoitusvakuusjärjestelyistä (muutoksineen).

myös hyväksyä muiden kuin luottolaitosten alun perin myöntämien luottojen asettamisen katetun joukkolainan vakuudeksi.

Kiinnitysluottopankkilaki mahdollistaa useamman luottolaitoksen yhdessä järjestämän katetun joukkolainaemission väliluottotoimintamallilla, jossa joukkolainan emittoijana toimii erillinen kiinnitysluottopankki, joka edelleen lainaa joukkolainaemissiolla hankitut varat väliluottoina muille luottolaitoksille, jotka puolestaan asettavat katetun joukkolainan vakuudeksi luottosaa-tavia omista luottoportfolioistaan.

Kiinnitysluottopankkilain 8 §:n mukainen väliluottotoimintamalli täyttää pääosin direktiivin 9 artiklan mukaiset vaatimukset. Kiinnitysluottopankkilaki ei kuitenkaan sisällä säännöksiä luottosaa-tavien laadun arvioinnista, kun luoton myöntäjänä on muu kuin liikkeeseenlaskija. Kiinni-tysluottopankkilaisissa ei ole poissuljettu muiden kuin luottolaitosten alun perin myöntämisen luottojen sisällyttämistä katepooliin. Kiinnitysluottopankkilaki ei sisällä direktiivin 8 artiklan mukaisen jäsenvaltio-option tarkoittamia säännöksiä sisäkkäisten katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskusta. Mainitussa artiklassa tarkoitettu menettely on suomalaiselle markkinakäy-tännölle tuntematon.

#### *Katepoolin koostumus*

Direktiivin 10 artiklan mukaan jäsenvaltioiden on sijoittajansuojan varmistamiseksi kansalli- sessa lainsäädännössään tarkemmin määriteltävä kriteerit katepooliin sisällytettävien luottosaa- tavien koostumukselle. Näissä tarkemmissa säännöksissä on direktiivin mukaan otettava huo- mioon, sikäli kuin on tarpeellista, erityisesti luottosaa-tavien rakenteelliset ominaisuudet, juok- suaika ja riskiprofiilit. Direktiivi ei aseta tämän suhteen nimenomaisia, tarkkoja vaatimuksia, vaan jäsenvaltioilla on katepoolin koostumusta koskevassa sääntelyssä laaja liikkumavara.

Kiinnitysluottopankkilaisissa säädetään, millaisia luottosaa-tavia 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 §). Täytevakuuksien sallittu käyttö on rajattu 20 prosent- tiin (tai Finanssivalvonnan myöntämällä poikkeusluvalla tätä suurempaan osuuteen) ja luotto- laitosvastapuoliriskien osalta 15 prosenttiin suhteessa joukkolainarekisteriin merkittyjen va- kuuksien yhteenlasketusta määrästä (15.3 §). Voimassa olevan lain mukaiset edellytykset kos- kevat kaikkien joukkolainarekisteriin merkittyjen joukkolainojen vakuuksien koostumusta, mutta ei yksittäisten katepoolien osalta. Laissa asetetut nykyisen kaltaiset kriteerit arvioidaan täyttävän direktiivin edellyttämät vaatimukset, mutta vaatimuksia on vähintäänkin muutettava katepoolikohtaisiksi direktiivin edellyttämällä tavalla.

Kiinnitysluottopankkilaki rakentuu lähtökohtaisesti periaatteelle, jonka mukaan kaikkien katet- tujen joukkolainojen vakuutena ovat yhtäläisesti niiden vakuuksiksi joukkolainarekisteriin mer- kityt varat, mutta laki kuitenkin mahdollistaa vakuuksien merkitsemisen tietyn yksilöidyn kate- tun joukkolainan vakuudeksi (20.5 §). Laissa ei ole nimenomaisia säännöksiä katepooleista, mutta erillisten katepoolien perustaminen on mahdollista yksilöimällä vakuudet joukkolai- nakohtaisesti.

#### *Ylivakuusvaatimus ja katepoolin arvonlaskentaa koskevat vaatimukset*

Voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 16 §:n 4 momentin mukaan katetun joukkolainan vakuuksien kokonaisarvo on laskettava nykyarvoperusteisella laskentamenetelmällä. Pykälän 3

momentin mukaan vakuuksien kokonaismäärän on arvoltaan jatkuvasti ylitettävä katettujen joukkolainojen yhteenlaskettu pääoma. Direktiivin 15 artiklan täytäntöönpanoksi nykyarvoperusteisen laskentatavan salliminen edellyttää nykyarvoperusteisen laskentatavan muuttamista siten, että nykyarvoperusteinen laskentatapa ei saa tuottaa korkeampaa katepoolin arvon suhdetta katettuihin joukkolainoihin aiheutuviin velvoitteisiin kuin vastaava nimellisarpohjainen laskentatapa. Lisäksi on tarpeen mukaan huomioitava uusina vaatimuksina EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklasta ilmenevät uudet ylivakuusvaatimukset. Lisäksi olisi säädettävä tarkemmista johdannaisten arvostamiseen ja korkojen laskentaan liittyvistä vaatimuksista.

#### *Johdannaissopimukset*

Direktiivin 11 artiklassa 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. Direktiivin 11 artikla kuitenkin edellyttää johdannaisten käytön ja hyväksyttävien johdannaistapuolten kriteerien tarkempaa määrittelyä laissa kuin mitä voimassa olevassa kiinnitysluottopankkilaisissa on säädetty.

#### *Katepoolin valvoja*

Kiinnitysluottopankkilakiin 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 14 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. Tietojen julkistaminen on tähän saakka perustunut EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklaan sisältyviin säännöksiin. Kansallisia säännöksiä aiheeseen liittyen ei ole toistaiseksi ollut. Koska tietojen julkistamisvelvollisuus sisältyy asetuksen sijasta jatkossa direktiiviin, tietojen julkistamisvelvollisuuksista on jatkossa säädettävä laissa.

#### *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). Voimassa olevassa kiinnitysluottopankkilaisissa on kuitenkin säädetty kiinnitysluottopankkitoimintaan liittyvien kassavirtojen vastaavuudesta 12 kuukauden aikajaksolla arvioituna. Direktiivin 16 artiklan edellyttämä 180 päivän enimmäisnettoulosvirtauksen kattava maksuvalmiusvaatimus on sisällytettävä lainsäädäntöön direktiivin täytäntöönpanemiseksi. Artiklan 5 kohta sisältää jäsenvaltiokohtaisen option määrittää maksuvalmiusvaatimus katetun joukkolainan viimeisen ehdottoman eräpäivän mukaisesti normaalin erääntymisajankohdan sijasta, kun katettuun joukkolainaan sisältyy erääntymisen lykkäämistä koskeva ehto (*soft bullet*).

#### *Katetun joukkolainan erääntymisen lykkäämisen edellytykset*



Kansalliseen lainsäädäntöön ei sisälly säännöksiä katettujen joukkolainojen eräpäivän siirtämiseen (*soft bullet*) liittyen. Katetun joukkolainan erääntymistä koskevat erilaiset sopimusehdot ovat tällä hetkellä mahdollisia, sillä lainsäädäntö ei aseta tämän suhteen rajoitteita. Sopimusehdoja arvioidaan yleisten sopimusoikeudellisten säännösten ja periaatteiden perusteella. Mainitun kaltaiset sopimusehdot ovat olleet suomalaisissa katetuissa joukkolainoissa yleisiä. Katettuja joukkolainoja koskeva direktiivi kuitenkin lähtökohtaisesti kieltää liikkeeseenlaskijoita käyttämästä ehtoja, joiden mukaan liikkeeseenlaskijalla on oikeus lykätä katetun joukkolainan erääntymistä. Direktiivin 17 artikla kuitenkin sisältää jäsenvaltio-option sallia tällaiset sopimusehdot, mutta erääntymisen lykkäämistä koskevista edellytyksistä on kansallisessa lainsäädännössä säädettävä tarkemmin. Erääntymisen lykkäämisen tulee olla liikkeeseenlaskijan harkinnasta riippumattomia ja perustuttava objektiivisiin, laissa säädettyihin kriteereihin.

#### *Katetun joukkolainan nimike*

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

#### *Valvonta, lupamenettelyt ja sanktiot*

Voimassa olevan lainsäädännön mukaan kiinnitysluottopankkitoiminta on asiasisällöllisesti kuulunut luottolaitostoiminnan muun valvonnan piiriin. Direktiivin 18 artikla edellyttää, että katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin täytäntöönpanosääntelyn valvontaa varten on nimettävä kansallinen viranomainen.

Katettujen joukkolainojen liikkeeseenlasku tällä hetkellä perustuu luottolaitoksen toimilupahikkoon kiinnitysluottopankin toimiluvan tai toimiluvan laajennuksen muodossa. Direktiivin 19 artikla edellyttää, että jäsenvaltioiden on säädettävä katetun joukkolainaohjelman perustaminen luvanvaraiseksi. Kyseessä on erillinen lupansa luottolaitoksen toimilupiin nähden. Direktiivin täytäntöönpano siten edellyttää uudesta, direktiiviin pohjautuvasta lupamenettelystä säätämistä.

Direktiivi ei määrittele, mitä joukkolainaohjelmalla tarkoitetaan, vaan jättää tämän seikan kansallisesti määriteltäväksi. Voimassa olevaan kiinnitysluottopankkilakiin ei sisälly säännöksiä katetuista joukkolainaohjelmista (*covered bond programme*). Kiinnitysluottopankkilaki mahdollistaa laissa sallittujen katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskun yhden luvan periaatteen mukaisesti. Markkinakäytäntönä on ollut, että kiinnitysluottopankit laskevat liikkeelle katettuja joukkolainoja yhden tai useamman joukkolainaohjelman puitteissa, joista laaditaan ohjelmaesitteet joukkolainasijoittajia varten. Joukkolainaohjelmien sisältö on käytännössä vaihdellut liikkeeseenlaskijoittain huomattavastikin, eikä markkinakäytännössä joukkolainaohjelman sisältö ole vakiintunut. Lisäksi yksittäisiä katettuja joukkolainoja on voitu laskea liikkeelle myös ohjelmien ulkopuolella (*stand alone* -liikkeeseenlaskut).

Direktiivin 20 artiklan mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että katettujen joukkolainojen valvontaviranomaiset ja kriisinratkaisuviranomaiset toimivat tarkoituksenmukaisessa yhteistyössä sen varmistamiseksi, että katettujen joukkolainojen hallinnointi jatkuu asianmukaisella tavalla kriisinratkaisumenettelystä huolimatta. Voimassa olevaan lainsäädäntöön ei sisälly vastaavan kaltaista, nimenomaista yhteistyövelvoitetta.

Direktiivin 20 artiklassa säädetään jäsenvaltio-optiosta asettaa erityinen hallinnonhoitaja valvomaan joukkolainanhaltijoiden etua. Erityisen hallinnonhoitajan tehtävistä on säädettävä mainitun artiklan 3 kohdassa määritellyllä tavalla. Kiinnitysluottopankkilain 6 lukuun sisältyvät asiasta koskevat säännökset pääosin kattavat direktiivissä asetetut vaatimukset.

Direktiivin 21 artiklassa säädetään katettuja joukkolainoja koskevan viranomaisraportoinnin vähimmäisvaatimuksista. Voimassa olevan lainsäädännön mukaan kiinnitysluottopankkitoimintaa koskeva raportointi on perustunut Finanssivalvonnasta annetun lain 18 §:n 2 momenttiin sisältyvään yleiseen tiedonsaantioikeuteen sekä tämän säännöksen nojalla annettuun raportointistandardiin (Määräykset ja ohjeet [7/2012](#) Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskeva raportointi). Lainsäädäntöä on tarkennettava siten, että laissa asetetaan direktiivin 21 artiklan mukaiset tarkemmat raportointikriteerit.

Direktiivin 20 artiklan 1 kohdassa ja 25 artiklassa säädetään viranomaisten keskinäisistä yhteistyövelvoitteista. Niiden mukaisesti katettujen joukkolainojen valvonnasta vastaavan viranomaisen on toimittava yhteistyössä muiden jäsenvaltioiden vastaavien viranomaisten, kriisinratkaisuviranomaisten, toimivaltaisen pankkivalvontaviranomaisen ja Euroopan valvontaviranomaisten kanssa. Finanssivalvonnasta annetun lain 3 a § jo tällä hetkellä sisältää säännökset Finanssivalvonnan yhteistyöstä ja tietojenvaihdosta yhteiseen valvontamekanismiin ja Euroopan finanssivalvontajärjestelmän puitteissa. Finanssivalvonnasta annettu laki ei kuitenkaan nyky muodossaan sisällä ETA-valtioiden valvontaviranomaisten keskinäiseen tietojen vaihtoon velvoittavaa sääntelyä direktiivissä säädetyllä tavalla.

Direktiivin 22 artiklassa säädetään viranomaisen valvontavaltuuksista, kuten toimivallasta myöntää tai peruuttaa katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun oikeuttava lupa ja toimittaa tarkastuksia. Artiklassa tarkoitetut valvontavaltuudet sisältyvät jo nykyisellään laajasti Finanssivalvonnasta annettuun lakiin.

Voimassa oleva kiinnitysluottopankkilaki tai muu luottolaitostoimintaa koskeva sääntely ei tällä hetkellä sisällä direktiivin 23 artiklan edellyttämiä yksityiskohtaisia hallinnollisia sanktiosääntöksiä kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevien säännösten tai määräysten rikkomisesta. Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevat rikkomukset voivat kuitenkin jossain määrin voineet tulla hallinnollisten seuraamusten piiriin välillisesti luottolaitostoimintaa koskevan sääntelyn rikkomistapauksissa. Laissa on siten säädettävä direktiivin edellyttämistä hallinnollisista sanktioista.

Direktiivin 24 artiklassa säädetään seuraamusten julkistamisesta. Nämä sisältyvät jo voimassa olevaan Finanssivalvonnasta annetun lain 43 §:ään, eikä mainittu artikla siten edellytä erillisiä täytäntöönpanotoimia.

### **3.6 Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevan sääntelyn muut keskeiset 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 pankkiryhmittämät huomioivaksi. Katettujen joukkolainojen yleistymisen vuoksi luottolaitosten taseen sitoutuneisuuteen liittyvien riskien hallintaa koskevia sääntöksiä on myös ilmennyt tarpeen tarkentaa.

## 4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

### 4.1 Keskeiset ehdotukset

#### *Yleistä*

Esityksessä ehdotetaan, että katettuja joukkolainoja koskevasta direktiivistä seuraavat muutokset ja muut kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevan sääntelyn muutostarpeet toteutettaisiin kiinnitysluottopankkilain muuttamisen sijasta antamalla kokonaan uusi laki – *laki kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista*.

Direktiivin täytäntöönpanon ja muiden muutostarpeiden myötä kiinnitysluottopankkilakiin olisi tarpeen tehdä muutoksia vähintään noin puoleen voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain säännöksistä. Näiden ohella on tarpeen lisätä useita täysin uusia säännöksiä. Säännösten muutostarve ei useissa tilanteissa ole kuitenkaan asiasisällöllisesti voimassa olevaa oikeustilaa merkittävästi muuttava. Säännösten perustelutarve liittyy erityisesti siihen, millä tavalla katettuja joukkolainoja koskeva direktiivi pannaan täytäntöön, eikä yleisesti ottaen lakitekniseen kokonaisuudistukseen.

Sääntelyn kohteena olevien luottolaitosten ja säännösten noudattamista valvovien viranomaisien näkökulmasta on tärkeää, että säännökset muodostavat mahdollisimman koherentin ja helposti luettavan kokonaisuuden. Sääntelyn kohteena olevan luottolaitossektorin taholta on jo pitkään lukuisissa eri yhteyksissä esitetty huolta finanssimarkkinoita koskevan sääntelyn monimutkaisuudesta ja vaikeatulkintaisuudesta. Nykyisen kiinnitysluottopankkilain osittaismuutoksilla säännöksistä olisi vaara tulla vaikeasti hahmotettavia tai muutosten määrä olisi joka tapauksessa niin merkittävä, että muutoslain antaminen ei olisi tarkoituksenmukaista. Näistä syistä nyt ehdotettavaa lähestymistapaa kokonaan uuden lain antamiseksi on arvioitu ensisijaiseksi toteuttamistavaksi verrattuna muutosten tekemiseen voimassa olevaan lakiin.

Ehdotettava laki rakentuisi asiasisällöllisesti voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain mukaisille keskeisille elementeille. Katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua sekä siihen liittyvä toimintaa kutsuttaisiin terminologisesti edelleenkin kiinnitysluottopankkitoiminnaksi, koska tämä käsite on saanut vuosien saatossa sangen vakiintuneen aseman. Kiinnitysluottopankkitoimintaan oikeuttava lupa erotettaisiin selkeämmin luottolaitoksen toimiluvista. Toimivaltaisena valvontaviranomaisena toimisi Finanssivalvonta. Katetun joukkolainan vakuudeksi sallitut luottosaatavat olisivat jatkossakin asunto-, liikekiinteistö- ja julkisyhteisöluottoja. Katepoolin vakuusarvostukseen liittyvää asuntoluottojen enimmäisvakuusarvoa kuitenkin ehdotetaan korotettavaksi 70 prosentista 80 prosenttiin. Johdannaisten käytön edellytyksenä säilyisi edelleenkin ainoastaan riskeiltä suojautuminen, mutta johdannaissääntelyyn ehdotetaan tehtäväksi direktiivin pohjalta tarkennuksia. Luottolaitokset voisivat edelleenkin hyödyntää katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuissa väliluottotoimintamallia, kuitenkin rajoittaen tämä ainoastaan konsolidointiryhmän tai talletuspankkien yhteenliittymän sisäiseksi rahoitusjärjestelyksi.

#### *Lupamenettelyt ja valvonta*

Kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annettavaksi ehdotetun lain 2 lukuun sisältyisivät säännökset kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevista edellytyksistä ja toiminnan valvonnasta. Katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 18 artiklan edellyttämänä kansallisena viranomaisena toimisi Finanssivalvonta. Finanssivalvonnalla olisi oma itsenäinen roolinsa ehdotettavan lain mukaisen kiinnitysluottopankkitoiminnan valvonnassa, mistä johtuen valvonnallinen päätöksenteko kuuluisi Finanssivalvonnalle Euroopan keskuspankin sijasta.

Voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain mukaiset luvat ovat luonteeltaan luottolaitosten toimilupien laajennuksia. Jatkossa kiinnitysluottopankkitoiminnan harjoittaminen ei enää edellyttäisi erillistä luottolaitostoimiluvan laajennusta, vaan ainoastaan direktiivin 19 artiklassa tarkoitettua lupaa, jossa toimivaltaisena lupaviranomaisena olisi Finanssivalvonta.

Kaikkien luottolaitosten, mukaan lukien nykyisen kiinnitysluottopankkilain mukaisten katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskijoiden ja erillisten kiinnitysluottopankkien, olisi jatkossa haettava Finanssivalvonnalta erillistä kiinnitysluottopankkitoimintaan oikeuttavaa lupaa, joka mahdollistaa luottolaitoksille katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskun. Lupaedellytys ja luvan myöntämisen vähimmäisedellytykset perustuvat direktiivin 19 artiklaan. Lupaedellytyksiin esitetään direktiivin vähimmäistasoa tiettyjä pidemmälle meneviä kriteereitä, jotta kiinnitysluottopankin lupakriteereissä säilytetään voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain mukainen taso ja varmistetaan markkinavarainhankintaan liittyvien riskien hallinta. Mainitun artiklan mukaan toimivaltaisen viranomaisen on myönnettävä lupa joukkolainaohjelmalle, mutta joukkolainaohjelman sisältö jää kansallisesti määriteltäväksi. Ehdotetut säännökset pohjautuvat yhden luvan periaatteelle: kiinnitysluottopankkitoimintaa koskeva lupa oikeuttaisi laskemaan liikkeelle kaikkia ehdotetun lain mukaisia katettuja joukkolainoja, eikä liikkeeseenlaskijan edellyttäisi hakevan useampaa lupaa. Voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain mukaisiin liikkeeseenlaskijoihin kuitenkin sovellettaisiin siirtymäsäännösten mukaista kevennettyä lupamenettelyä.

#### *Erillisten kiinnitysluottopankkien asema*

Ehdotettavan kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annettavan lain mukaan erilliset kiinnitysluottopankit edelleen tunnustettaisiin Suomen lainsäädännössä. Kiinnitysluottopankki olisi jatkossa luonteeltaan selkeämmin osakeyhtiömuotoinen luottolaitos, jonka sallittu liiketoiminta määräytyisi ehdotetun lain mukaan. Lupamenettelyyn sovellettaisiin lähtökohtaisesti luottolaitostoiminnasta annetun lain säännöksiä, eikä erillisiä lupamenettelysäännöksiä sisältyisi enää ehdotettavaan lakiin. Kiinnitysluottopankille sallittua liiketoimintaa olisi voimassa olevaa lakia vastaavasti katettujen joukkolainojen liikkeeseenlasku, tähän liittyvä luotonantotoiminta sekä muu vastaava liiketoiminta. Kiinnitysluottopankkitoiminta väliluottotoimintamallilla olisi voimassa olevaa lakia vastaavasti sallittu ainoastaan erillisille kiinnitysluottopankeille.

Direktiivin 4 artiklan 3 kohta antaa jäsenvaltioille option säätää siitä, että erillisen kiinnitysluottopankin liikkeeseen laskemien katettujen joukkolainan haltijoiden ja johdannaisvelkojien saatavat olisivat lain nojalla kiinnitysluottopankin tavallisia, vakuudettomia velkojia paremmalla etuoikeudella. Esitys pohjautuu siihen, että tätä optiota ei käytetä ja että joukkolainanhaltijoiden ja johdannaisvelkojien asema on järjestetty samalla tavalla sekä erillisen kiinnitysluottopankin että muun luottolaitoksen toimiessa liikkeeseenlaskijana.

Ehdotettavat säännökset eivät velkojien maksunsaantijärjestyksen suhteen eroa riippuen siitä, onko liikkeeseenlaskijana kyseessä erillinen kiinnitysluottopankki vai ei. Myös kiinnitysluottopankin toimiessa liikkeeseenlaskijana joukkolainanhaltijoiden ja johdannaissopimusten velkojien asema varmistetaan katepoolien avulla asetettavilla joukkolainan vakuuksilla, joihin liittyen joukkolainanhaltijoilla ja johdannaisvelkojilla on etuoikeus, eikä yleistä etuoikeutta kiinnitysluottopankin kaikkiin varoihin. Koska ehdotuksen mukaan kiinnitysluottopankille sallittu liiketoiminta on rajoitettu koskevaksi ainoastaan katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua, siihen liittyvää luotonantotoimintaa ja muuta tähän läheisesti liittyvää liiketoimintaa, katettuja joukkolainoja koskevat velvoitteet joka tapauksessa muodostavat keskeisen osan kiinnitysluottopank-

kin velkavelvoitteista ja joukkolainojen vakuudeksi asetetut luottoportfoliot vastaavasti keskeisen osan kiinnitysluottopankin varoista, ei erillisestä maksuetuoikeutta koskevasta säännöksestä arvioida tulevan merkittävää lisäarvoa joukkolainasijoittajien näkökulmasta.

#### *Katetun joukkolainan vakuudet*

Katetun joukkolainan vakuuksista säädettäisiin kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annettavan lain 3 luvussa. Ehdotus pohjautuu pääosin voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain mukaan sallituille vakuuksille. Katetun joukkolainan vakuutena saisi käyttää asuntoluottoja, liikekiinteistöluottoja ja julkisyhteisöluottoja. Myös asuntoyhteisöjen vakuudelliset luotot olisivat edelleen vakuuskelpoisia.

Täytevakuuksia koskevia säännöksiä muutettaisiin voimassa olevaan kiinnitysluottopankkilakiin nähden siten, että täytevakuuksien olisi täytettävä samat edellytykset kuin mitä katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 16 artiklassa säädetään maksuvalmiusvaatimuksen kattamiseen kelpoisista likvideistä varoista. Direktiivin edellyttämä katettuja joukkolainoja koskeva maksuvalmiusvaatimus täytettäisiin täytevakuuksilla. Täytevakuuksia olisi edelleen mahdollista käyttää myös väliaikaisena vakuutena.

Sallittujen vakuuksien käyttöä rajoitettaisiin siten, että vakuuksien on täytettävä EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklassa säädetyt edellytykset. Mainitussa artiklassa säädetään niin yksittäisille vakuuksille kuin koko vakuusmassalle asetettavista edellytyksistä. Rajaamalla sallitut vakuudet EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklan mukaisiksi, kaikki ehdotettavan lain mukaisesti liikkeeseenlasketut katetut joukkolainat olisivat eurooppalainen katettu joukkolaina (premium) -luokkaa. Rajauksen tekeminen ehdotettavalla tavalla olisi lähinnä täsmennys nykyiseen kiinnitysluottopankkilakiin verrattuna, sillä voimassa oleva kiinnitysluottopankkilaki pohjautuu pitkälti saman sisältöisiin edellytyksiin vakuuksien suhteen.

Direktiivin 6 artiklan sallimat vakuustyypit ovat huomattavasti laajemmat mitä tässä esityksessä ehdotetaan katetun joukkolainan sallituiksi vakuuksiksi. Suomessa liikkeeseen lasketut katetut joukkolainat ovat olleet tyypiltään asuntoluottovakuudellisia joitakin harvinaisia poikkeuksia lukuun ottamatta. Luottolaitokset eivät ole juurikaan hyödyntäneet vakuutena muita luottosaatavatyyppejä sen vuoksi, että asuntoluottovakuudelliset katetut joukkovelkakirjalainat saavat sijoittajien näkökulmasta tyypillisesti paremman suosion ja niiden hinnoittelu on liikkeeseenlaskijoiden näkökulmasta ollut edullisempaa kuin käytettäessä vakuutena muita luottosaatavatyyppejä osittainkaan. Luottoluokittajien taholta on lisäksi nähty suomalaisia katettuja joukkolainoja kohtaan koettavan luottamuksen näkökulmasta positiivisena asiana, että kansallisessa lainsäädännössä sallitaan katetun joukkolainan vakuudeksi ainoastaan tarkkaan valikoidut ja yleisesti tunnetut luottosaatavatyyppit. Näistä syistä johtuen ei ole katsottu perustelluksi, että vakuudeksi sallittuja luottosaatavatyyppejä laajennettaisiin katettuja joukkolainoja koskevaa direktiiviä implementoitaessa.

Ehdotukseen sisältyvät myös direktiivin 9 artiklaan perustuvat säännökset muun kuin liikkeeseenlaskijan alun perin myöntämien luottojen käyttämisestä katetun joukkolainan vakuutena. Tällöin liikkeeseenlaskijan olisi varmistuttava asianmukaisesti luottosaatavien laadusta joko arvioimalla käytettyjä luotonmyöntökriteerejä tai arvioimalla uudelleen luottojen velallisten luottokelpoisuus. Direktiivin edellyttämällä tavalla velvoite koskisi myös luottosaatavien asettamista vakuudeksi väliluottotoimintamallilla. Direktiivin 9 artiklan 3 kohdan mukainen jäsenvaltio-optio myös muiden kuin luottolaitosten alun perin myöntämien luottosaatavien käyttäminen katetun joukkolainan vakuutena olisi mahdollista.

Direktiivin 15 artiklan edellyttämänä vakuuksiin kuuluisivat myös johdannaissopimuksiin perustuvat saatavat, maksuvalmiusvaatimuksen kattamiseen lukeutuvat varat, sekä 6 artiklan 6 kohdan mukaisesti kiinteistövakuudellisten luottojen vakuuttamiseen liittyvät vakuutuskorvaussaatavat. Ehdotus sisältää säännöksen luottosaatavien reaalivakuuksien riittävän vakuutusturvan valvomisesta direktiivin 6 artiklan 6 kohdassa tarkoitettulla tavalla, mikä olisi voimassa olevaan lainsäädäntöön nähden uuden tyyppinen velvoite.

Katetun joukkolainan maksuetuoikeutta koskevia säännöksiä ehdotetaan muutettavaksi siten, että vakuudeksi asetettu luottosaatava kuuluisi katepooliin aina kokonaisuudessaan, myös enimmäisvakuusarvon ylittävältä osuudelta. Muutos perustuu direktiivin 12 artiklan ensimmäisen kohdan c alakohtaan, jonka mukaan vakuudeksi asetettu omaisuuserä ei saa osittainkaan kuulua liikkeeseenlaskijan konkurssipesään.

#### *Luottosaatavien vakuuskäyttö, kun reaalivakuus sijaitsee Euroopan talousalueen ulkopuolella*

Direktiivin 7 artikla sisältää jäsenvaltio-option mahdollistaa katettujen joukkolainojen vakuudeksi myös sellaiset luottosaatavat, joiden vakuutena käytetään Euroopan talousalueen ulkopuolella sijaitsevaa omaisuutta. Esitys pohjautuu voimassa olevaa kiinnitysluottopankkilakia vastaavasti sille, että vakuusomaisuuden tulee sijaita Euroopan talousalueella, eikä mainittua jäsenvaltio-optiota siten käytetä.

Suomalaisten luottolaitosten liikkeeseen laskemien katettujen joukkolainojen keskeinen ominaisuus markkinakäytännössä on ollut, että katepooli koostuu lähinnä suomalaisista asuntoluotoista. Muissa pohjoismaisissa katetuissa joukkolainoissa on vastaavia kansallisia ominaispiirteitä. Myös rajat ylittävässä luottolaitostoiminnassa katettujen joukkolainojen liikkeeseenlasku on tyyppillisesti eriytetty eri valtioissa sijaitseviin kiinnitysluottopankkeihin, jotka hyödyntävät kyseisessä valtiossa myönnettyjä asuntoluottoja joukkolainojen vakuutena. Toisin sanoen, tälläkään hetkellä ei ole juuri hyödynnetty täysimääräisesti katetun joukkolainan vakuuksien laajempaa maantieteellistä hajauttamista edes nykyisen kaltaisessa laajuudessa, joskin suomalaisten liikkeeseenlaskijoiden katepoolit ovat joissain tapauksissa koostuneet myös esimerkiksi ruotsalaisista asuntoluotoista. Luottoluokittajien taholta nykyinen sääntely varsin rajoitetuista katepoolirakenteista on katsottu toimivaksi ja selkeäksi. Lisäksi Suomessa toimivilla luottolaitoksilla on verraten vähän liiketoimintaa ETA:n ulkopuolella. Näistä syistä esityksessä ei ehdoteta laajennettavaksi reaalivakuuksien sallittua maantieteellistä sijaintia ETA:n ulkopuolelle.

#### *Katepoolin koostumus ja arvonlaskenta*

Katepoolia ja katepoolin arvonlaskentaa koskevat säännökset sisältyisivät kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annettavan lain 4 lukuun. Voimassa oleva kiinnitysluottopankkilaki ei sellaisenaan tunnista termiä *katepooli*, eikä laissa ole nimenomaisia säännöksiä erillisistä katepooleista, vaikka laki erillisen poolituksen sinänsä mahdollistaakin. Koska vakuuksien asettaminen katetuille joukkolainoille katepooleja hyödyntäen on vakiintunut markkinakäytäntö ja katettuja joukkolainoja koskeva direktiivi on rakennettu katepoolikohtaisten säännösten varaan, myös ehdotettava laki rakentuu katepoolikohtaisille säännöksille.

Direktiivin 15 artiklan 3 kohdan edellyttämällä tavalla katepoolin tulisi kattaa katetun joukkolainan pääoman ja korot, johdannaissopimuksiin liittyvät velvoitteet sekä katetun joukkolainahjelman hallinnointi- ja alasajokustannukset. Näistä hallinnointi- ja alasajokustannukset olisivat voimassa olevaan lakiin nähden uusia velvoitteita, joita katepoolin tulee kattaa.

Katepoolin koostumusta koskevana rajoitteena olisi edelleenkin, että liikekiinteistöluottoja saa sisällyttää katepooliin korkeintaan 10 prosenttia katepoolin nimellisarvosta, ellei katetun joukkolainan ehdoissa toisin ole sovittu. Täytevakuuksia koskeva rajoitus (20 prosenttia katepoolin nimellisarvosta tai tätä suurempi osuus Finanssivalvonnan poikkeusluvalla) säilyisi ennallaan. Luottolaitosvastapuoliriskejä koskevasta rajoituksesta ei kuitenkaan säädettäisi erikseen, koska rajoitus seuraa sellaisenaan EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklaan sisältyvistä säännöksistä. Direktiivin 16 artiklaan pohjautuvan maksuvalmiusvaatimuksen kattamiseen käytettäviä täytevakuuksia ei kuitenkaan laskettaisi edellä mainittujen rajoitusten piiriin.

Ylivakuuden laskenta pohjautuisi ehdotettavassa laissa voimassa olevaa kiinnitysluottopankkilakia vastaavasti nykyarvoperusteiselle laskentatavalle. Ylivakuusvaatimukset ehdotetaan säädettäväksi EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklan 3 a kohdan mukaisesti siten, että edellytettävä ylivakuus on joko kaksi tai viisi prosenttia nykyarvoperusteisesti laskettuna riippuen mainitussa artiklakohdassa säädettyjen tarkempien edellytysten täyttymisestä. Nykyarvoperusteisesti laskettu ylivakuus ei kuitenkaan saisi tuottaa matalampaa vakuusvaatimusta kuin nimellisarvoperusteinen laskentatapa.

#### *Luottosaatavien vakuusarvostus katepoolissa*

Ehdotuksen mukaan liikekiinteistöluotot arvostettaisiin katepoolissa voimassa olevaa lakia vastaavasti enintään 60 prosenttiin reaaliarvon arvosta ja julkisyhteisöluotot niiden kirjanpitoarvosta. 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.

Järjestämättömien asunto- ja liikekiinteistöluottojen vakuusarvostusta katepoolissa ehdotetaan muutettavaksi siten, että tällaisten luottosaatavien vakuusarvo ei ole suoraan lain nojalla aina 0. Muutos on perusteltu sen vuoksi, että luottojen hoitamiseen liittyvistä maksuviiveistä huolimatta velkojan maksunsaantia turvaa reaaliarvo. Keskeisenä verrokkimaana olevassa Ruotsissa ei ole vastaavanlaista säännöstä, eikä EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artikla edellytä muiden kuin vakuudettomien järjestämättömien saatavien vakuusarvon laskemista 0:ksi. Liikkeeseenlaskijan on joka tapauksessa huomioitava järjestämättömästä luotosta aiheutuva kohonnut luottoriski katepoolin nykyarvon laskennassa ja julkistettava järjestämättömien luottojen osuus katepoolista.

#### *Sallitut johdannaiset*

Ehdotuksen mukaan johdannaisia olisi sallittua käyttää kiinnitysluottopankkitoiminnassa ainoastaan riskeiltä suojautumiseksi, kuten katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 11 artikla edellyttää. Tämä vastaa voimassa olevaan kiinnitysluottopankkilakiin sisältyvää sääntelyä. Johdannaisiin liittyvää sääntelyä kuitenkin tarkennettaisiin direktiivin 11 artiklan pohjalta siten, että johdannaissuojausten tasoa suhteessa niillä suojattaviin riskeihin tulisi säännöllisesti tarkastella ja luovuttava johdannaisesta siltä osin kuin suojattava riski on poistunut tai vähentynyt. Niin ikään uusi, direktiivin 11 artiklaan pohjautuva vaatimus olisi myös se, että kiinnitysluottopankkitoimintaan liittyvien johdannaisten tulee pysyä voimassa liikkeeseenlaskijan konkurssista, selvitystilasta tai kriisiratkaisumenettelystä huolimatta.

### *Joukkolainarekisteri*

Joukkolainarekisteriä koskevat säännökset sisältyisivät ehdotetun kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annettavan lain 5 lukuun. Ne vastaisivat pääosin voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 5 luvun säännöksiä. Ehdotettavissa säännöksissä huomioitaisiin kuitenkin voimassa olevaa lakia selkeämmin vakuuksien järjestäminen katepoolien kautta. Joukkolainarekisteriin tulisi merkitä tiedot katetuista joukkolainoista, niiden katepooleista sekä katepooleihin sisällytetyistä vakuuksista. Joukkolainarekisterin ylläpitovelvollisuus perustuu osaltaan myös katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 12 artiklaan, joka edellyttää katetun joukkolainan vakuuksien olevan yksilöitävissä ja eriyttynä liikkeeseenlaskijan muista varoista, samoin kuin direktiivin 18 artiklaan, joka edellyttää kirjanpitoa katettuihin joukkolainoihin liittyvistä transaktioista.

### *Maksuvalmiusvaatimukset*

Kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annettavaksi ehdotettavan lain 6 lukuun sisältyisivät säännökset katettuihin joukkolainoihin liittyvästä erillisestä maksuvalmiusvaatimuksesta. Vaatimus olisi uusi, ja se perustuu katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 16 artiklaan. Kyseessä ei ole jäsenvaltio-optio. Maksuvalmiusvaatimuksen mukaan liikkeeseenlaskijan olisi pidettävä koko ajan likviditeettireserviä, joka vastaa tulevien 180 päivän enimmäistä kumulatiivista nettoulosvirtausta. Kiinnitysluottopankkitoimintaa harjoittavat luottolaitokset ovat tällä hetkellä velvoitettuja noudattamaan ainoastaan EU:n vakavaraisuusasetukseen perustuvaa yleistä maksuvalmiusvaatimusta (LCR), joka edellyttää luottolaitokselta likviditeettireserviä, joka kattaa tulevan 30 päivän nettoulosvirtauksen arvioidussa stressitilanteessa.

Direktiivin 16 artiklan 5 kohta antaa jäsenvaltio-option säätää siitä, että maksuvalmiusvaatimus voidaan laskea katetun joukkolainan normaalin eräpäivän sijasta joukkolainan ehdoissa asetetun viimeisen mahdollisen eräpäivän mukaisesti, jos katettuun joukkolainaan liittyy direktiivin 17 artiklan edellytykset täyttävä ehto joukkolainan eräntymisen lykkäämisestä (*soft bullet*). Maksuvalmiusvaatimusta koskeviin säännöksiin ehdotetaan sisällytettävän mainittu jäsenvaltio-optioon perustuva laskentasääntö. Käytännössä tämä merkitsee sitä, että liikkeeseenlaskijat voivat käyttää *soft bullet* -ehtoa maksuvalmiusvaatimuksen korvaajana. Jäsenvaltio-option hyödyntämisellä mahdollistetaan suomalaiselle markkinakäytännölle tyypillisten *soft bullet* -ehtojen käytön jatkaminen. *Soft bullet* -ehdoilla on ollut katettujen joukkolainojen luottoluokitusta parantava vaikutus. Ehdotetun ratkaisun osalta viitataan myös eduskunnan talousvaliokunnan lausuntoon TaVL 31/2018 vp, jossa talousvaliokunta piti tärkeänä *soft bullet* -ehdon mahdollistavan säännöksen kansallista implementointia täysimääräisen maksuvalmiusvaatimuksen ylläpitämisen vaihtoehtona.

### *Katetun joukkolainan eräntymisen lykkäämistä koskevien ehtojen sääntely (soft bullet)*

Kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annettavaksi ehdotettavan lain 6 lukuun sisältyvät säännökset katetun joukkolainan eräntymisen lykkäämisen edellytyksistä. Ehdotus perustuu katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 17 artiklan mukaiseen jäsenvaltio-optioon. Muut kuin direktiivissä asetetut reunaehdot täyttävän kansallisen sääntelyn mukaiset *soft bullet* -ehdot eivät ole direktiivin mukaan sallittuja. Voimassa oleva lainsäädäntö ei aseta edellytyksiä *soft bullet* -ehdoille, jolloin näiden ehtojen käyttö on tähän saakka perustunut yleisiin sopimusoikeudellisiin säännöksiin ja periaatteisiin. Ehdotetut säännökset ovat siten luonteeltaan uusia.



Ehdotuksen mukaan katetun joukkolainan erääntymisen lykkääminen olisi mahdollista ainoastaan, jos katetun joukkolainan sopimusehdoissa on näin sovittu. Direktiivin 17 artikla edellyttää, että erääntymisen lykkäämistä koskevien edellytysten tulee perustua objektiivisiin kriteereihin. Kriteerit ja muut erääntymisen lykkäämistä koskevat tarkemmat säännökset ovat jäsenvaltiokohtaisesti määriteltävissä. Erääntymisen lykkäämistä koskevat ehdotetut kriteerit liittyisivät liikkeeseenlaskijan likviditeettivajeeseen, mikä ratkaisu on katsottu perustelluksi siitä syystä, että soft bullet -ehto luonteeltaan suojelee liikkeeseenlaskijan likviditeettiasemaa. Erääntymisen lykkäämisellä ei kuitenkaan saisi vaikuttaa katettujen joukkolainojen normaalien eräpäivien mukaiseen erääntymisjärjestykseen. Koska direktiivi edellyttää, että erääntymisen lykkäämisen ei tule olla liikkeeseenlaskijan harkintavallassa, erääntymisen lykkäämisen toteuttaminen olisi alisteinen Finanssivalvonnan myöntämälle luvalla. Finanssivalvonta arvioisi lupamenettelyn kautta, täytyvätkö laissa asetetut edellytykset erääntymisen lykkäämiselle.

#### *Väliluottotoimintamalli*

Kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annettavaksi ehdotettavan lain 7 lukuun sisältyisivät säännökset väliluottotoimintamallista. Säännökset vastaisivat pääosin voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain eri säännöksiin sisältyviä säännöksiä väliluotoista. Väliluottotoimintamalli perustuu direktiivin 9 artiklan 2 kohdan mukaiseen jäsenvaltio-optioon, jonka mukaan katetun joukkolainan vakuus voidaan asettaa katetun joukkolainan vakuudeksi myös rahoitusvakuusdirektiivin tarkoittamalla rahoitusvakuusmenettelyllä.

Väliluottotoimintamallia ehdotetaan rajattavaksi siten, että väliluottotoimintamalli olisi mahdollista ainoastaan konsolidointiryhmän tai talletuspankkien yhteenliittymän sisäisenä rahoitusjärjestelynä. Ehdotettu rajoitus on perusteltu, jotta taseen sitoutuneisuuteen liittyviä riskejä ja katetuista joukkolainoista aiheutuvia merkittäviä taloudellisia sitoumuksia muutoinkin on mahdollista valvoa tehokkaasti pankkivalvonnallisin keinoin. Ehdotettava rajoitus ei vaikuttaisi nykyisiin toimijoihin, sillä väliluottotoimintamallia ei ole hyödynnetty luottolaitosryhmittymärajat ylittävällä tavalla.

Direktiivin 8 artikla antaa jäsenvaltio-option säätää luottolaitosryhmittymien sisäisistä katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuista, jolloin sisäisesti liikkeeseen laskettuja katettuja joukkolainoja käytettäisiin ryhmittymän ulkopuolelle liikkeeseen laskettujen katettujen joukkolainojen vakuutena. Suomen joukkolainamarkkinoilla tämän tyyppinen järjestely on vieras, eikä järjestelylle ole tunnistettu hyödyntämismahdollisuuksia Suomessa. Siten direktiivin 8 artiklassa tarkoitettua jäsenvaltio-optiota ei ehdoteta implementoitavaksi.

#### *Katepoolin valvoja*

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 ei noussut esille tarvetta ottaa käyttöön kansallisesti tällaista velvoitetta erityisesti siksi, että kansallinen sääntely katetuista joukkolainoista tulisi edelleenkin perustumaan ainoastaan asunto-, liikekiinteistö-, 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.

#### *Tiedonantovelvollisuudet ja katetun joukkolainan nimike*

Kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annettavaksi ehdotettavan lain 8 lukuun sisältyisivät tiedonantovelvollisuuksia koskevat säännökset. Ehdotettavien säännösten mukaan liikkeeseenlaskijan olisi vähintään neljännesvuosittain julkistettava katettuihin joukkolainoihin liittyviä tietoja internetsivuillaan. Kyseessä olisi kokonaan uuden tyyppisistä säännöksistä; katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskijat ovat toisaalta varsin vakiintuneesti julkaisseet vastaavan kaltaisia tietoja.

Direktiivin 14 artiklassa säädetään katettuihin joukkolainoihin liittyvien neljännesvuosittaisten tiedonantovelvollisuuksien vähimmäissisällöstä. Direktiivin vähimmäistasoa tarkemmiksi ja laajemmiksi säännöksiksi ehdotetaan asuntoluottojen erottelua yksityishenkilöille myönnettyihin, asunto-osakeyhtiöille myönnettyihin ja muille asuntoyhteisöille myönnettyihin luottoihin. Lisäksi ehdotetaan nykyisiin käytänteisiin pohjautuen ja direktiivin minimivaatimukset ylittäen, että liikkeeseenlaskijan tulisi pitää nähtävillä myös aiemmin julkaisut tiedot. Direktiivin vähimmäisedellytyksiä pidemmälle menevä vaatimus niin ikään olisi, että tiedot on pidettävä nähtävillä vähintään kuluvalta ja sitä edeltävältä viideltä kalenterivuodelta.

Direktiivin 27 artiklassa säädetään oikeudesta käyttää direktiivin mukaisen kansallisen sääntelyn mukaiset edellytykset täyttävistä katetuista joukkolainoista nimikettä katettu eurooppalainen joukkolaina. Nimikettä katettu eurooppalainen joukkolaina (premium) -nimikettä saisi käyttää ainoastaan sellaisista katetuista joukkolainoista, jotka täyttävät EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklan mukaiset kriteerit. Ehdotuksen mukaan näistä nimikkeistä mahdollistettaisiin ainoastaan katettu eurooppalainen joukkolaina (premium) -nimike, koska ehdotetun sääntelyn mukaisesti kaikki liikkeeseenlasketut katetut joukkolainat täyttäisivät EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklassa säädetyt vaatimukset.

#### *Konkurssi ja selvitystila*

Säännökset liikkeeseenlaskijan tai väliluoton velallisen konkurssista ja selvitystilasta sisältyisivät kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annettavaksi ehdotettavan lain 9 lukuun. Ne vastaisivat pitkälti voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 6 luvun säännöksiä. Säännöksiin ehdotetaan sisällytettäväksi selvyuden vuoksi myös nimenomaiset selvitysmiehen tehtävät, samoin kuin eräitä muita tarpeellisia tarkennuksia ja lisäyksiä erityisesti väliluottotoimintamallia koskien. Liikkeeseenlaskijan selvitystilassa tai konkurssissa otettavan maksuvalmiusluoton etuoikeusasemaa ehdotetaan muutettavaksi siten, että maksuvalmiusluoton velkojalla olisi oikeus saada maksu katepooliin sisältyvistä vakuuksista vasta joukkolaina- ja johdannaisvelkojien jälkeen. Etuoikeusaseman muutos perustuu direktiivin 4 artiklan 1 kohdan b alakohtaan, joka edellyttää katepoolin turvaavan ensisijaisesti joukkolaina- ja johdannaisvelkojien asemaa.

#### *Katettujen joukkolainojen keskiuoksuu-aikaa 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 myöskään sisälly katettuja joukkolainoja koskevaan direktiiviin. Rajoituksen on arvioitu olevan keinotekoinen siitä syystä, että etenkin asuntoluottojen tosiasiallinen laina-aika usein poikkeaa luottosopimuksessa sovitusta laina-ajasta, sillä tyyppillisesti asuntolainoja kilpailutetaan aika ajoin tai asuntolaina maksetaan loppuun asuntokaupan yhteydessä. Lisäksi keskiuoksu-aikaa 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.

#### *Seuraamukset*

Seuraamussäännökset sisältyvät kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annettavaksi ehdotettavan lain 10 lukuun. Lisäksi ehdotetaan muutettavaksi eräitä Finanssivalvonnasta annettuun lakiin sisältyviä säännöksiä. Ehdotukset pohjautuvat katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 22 ja 23 artikloihin. Mainituissa artikloissa säädetään niistä seikoista, joihin valvontaviranomaisella tulisi olla oikeus puuttua hallinnollisin sanktioin tai muilla valvonnallisilla toimivaltuuksilla. Direktiivi edellyttää, että sanktioita ja valvonnallisia toimivaltuuksia koskevat säännökset tulee panna täytäntöön tehokkaasti. Direktiivissä ei kuitenkaan aseteta sanktioiden suuruudelle tai enimmäis- taikka vähimmäismäärille edellytyksiä, vaan sanktioinnin taso jää kansalliseen harkintaan. Hallinnollisia seuraamuksia koskevat säännökset ehdotetaan panttavaksi täytäntöön samalla skaalalla kuin luottolaitostoimintaa koskevan sääntelyn rikkomiseen liittyvät voimassa olevat sanktiovaltuudet.

Ehdotus sisältää myös säännöksen voimassa olevaa kiinnitysluottopankkilakia vastaavan kiinnitysluottopankkirikosta koskevan säännöksen. Säännöstä kuitenkin tarkennettaisiin kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annettavaksi ehdotettavaa lakia paremmin vastaavaksi. Direktiivin 23 artiklan 1 kohdan toinen alakohta mahdollistaisi hallinnollisten seuraamusten säätämisen jättämisen sikäli kuin teosta on säädetty rikosoikeudellinen rangaistus. Tätä optiota ei ehdoteta otettavaksi käyttöön muuhun luottolaitoslainsäädäntöön sisältyvien seuraamussäännösten johdonmukaisuuden vuoksi.

#### *Siirtymäsäännökset*

Kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annettavaksi ehdotettavalla lailla ei olisi lähtökohtaisesti takautuvia vaikutuksia jo liikkeeseen laskettuihin katettuihin joukkolainoihin. Ehdotettavien siirtymäsäännösten mukaan voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain perusteella kiinnitysluottopankkitoimintaa harjoittaviin luottolaitoksiin sovellettaisiin kevennettyä lupamenettelyä niiden hakiessa ehdotettavan lain mukaista lupaa kiinnitysluottopankkitoimintaan. Katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 30 artiklan 2 kohdan mukainen jäsenvaltiokohtainen optio kahden vuoden siirtymäajasta liikkeeseen laskettujen katettujen joukkolainojen pääomamäärien korottamisesta (*tap issues*) ehdotetaan sisällytettäväksi siirtymäsäännöksiin.

#### *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 luottolaitostoiminnasta annetun lain 9 luvun 17 §:n 5 momentti on taseen sitoutumisriskien osalta suhteellisen yleisluontoinen. Säännöstä ehdotetaan tarkennettavaksi siten, että ennen katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua luottolaitoksen on arvioitava taseen sitoutuneisuudesta johtuvia riskejä maksuvalmiuden riittävyden 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 sekä yhteenliittymän jälleenrahoitusasema sekä elvytys- ja kriisinratkaisusuunnitelmien mukaisten toimenpiteiden riittävyys maksuvalmiuden varmistamiseen kriisitilanteissa. Asian merkittävydestä johtuen tämä arviointi olisi ehdotettavan säännöksen mukaisesti tehtävä luottolaitoksen hallitustasolla. Muutos ei ole luonteeltaan EU-lainsäädäntöön perustuvaa, vaan kansallisista tarpeista johtuvaa sääntelyä.

#### *Muut ehdotukset*

Ehdotus laiksi Finanssivalvonnasta annetun lain muuttamisesta kytkeytyy katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin täytäntöönpanoon Finanssivalvonnan valvonnallisia toimivaltuuksia sekä seuraamuksia koskien.

Esitykseen sisältyy lisäksi ehdotukset luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten kriisinratkaisusta annetun lain (1194/2014) ja sijoituspalvelulain (747/2012) muuttamisesta. Ehdotettavat muutokset liittyvät EU:n sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusdirektiivin<sup>15</sup> ja kriisinratkaisudirektiivin<sup>16</sup> aiemman täytäntöönpanon täydentämiseen tai täsmentämiseen.

#### **4.2 Pääasialliset vaikutukset**

##### *Vaikutukset katettujen joukkolainojen markkinoihin ja sijoittajansuojaan*

Katettujen joukkolainojen liikkeeseenlasku on perustunut keskeisesti markkinaehtoisuudelle. Sijoittajien ja luottoluokittajien taholta tapahtuva katettujen joukkolainojen ja niiden vakuuksien tarkastelu suuntautuu laissa asetettuja vähimmäisvaatimuksia pidemmälle meneviin katettujen joukkolainojen vakuusvaatimuksiin, sopimusehtoihin ja rakenteellisiin ominaisuuksiin. 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 takaisinmaksun huomattavasti luottolaitosten soveltamaa yleistä 30 päivän maksuvalmiusvaatimusta (LCR) aiemmin. Ehdotettavat säännökset mahdollistavat, että liikkeeseenlaskija voi käyttää katetuissa joukkolainoissa soft bullet -ehtoja, jotka ovat luonteeltaan maksuvalmiusvaatimusta eräällä tapaa korvaavia sopimusjärjestelyjä.

Mikäli liikkeeseenlaskijat eivät saa uudesta maksuvalmiusvaatimuksesta vastaavaa hyötyä esimerkiksi alentuvien varainhankintakustannusten muodossa, katetun joukkolainan maturiteetin pidentämiseen liittyvät sopimusehdot tai muun tyyppiset joustavat eräntymisrakenteet voivat yleistyä katettujen joukkolainojen markkinoilla laajemminkin.

Katettujen joukkolainojen potentiaaliset sijoittajat rajoittuvat tyypillisesti muihin luottolaitoksiin ja institutionaalisiin sijoittajiin, joilla on asiantuntemuksensa ja sijoitusvolyyminsa perusteella vähittäissijoittajia paremmat mahdollisuudet arvioida sijoituskohteiden ominaisuuksia ja

---

<sup>15</sup> Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi [\(EU\) 2019/2034](#) sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusvalvonnasta ja direktiivien 2002/87/EY, 2009/65/EY, 2011/61/EU, 2013/36/EU, 2014/59/EU ja 2014/65/EU muuttamisesta.

<sup>16</sup> Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi [2014/59/EU](#) luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten elvytys- ja kriisinratkaisukehyksestä sekä neuvoston direktiivin 82/891/ETY, Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivien 2001/24/EY, 2002/47/EY, 2004/25/EY, 2005/56/EY, 2007/36/EY, 2011/35/EU, 2012/30/EU ja 2013/36/EU ja asetusten (EU) N:o 1093/2010 ja (EU) N:o 648/2012 muuttamisesta

sijoitusten riskejä. Vähittäissijoittajat eivät tyypillisesti ole olleet katettujen joukkolainojen potentiaalisia suoria sijoittajia. Katettujen joukkolainojen kuuluessa tyypillisesti EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklan mukaisen suotuisamman vakavaraisuuskohtelun piiriin, samoin kuin katettujen joukkolainojen ollessa keskuspankkivakuuskelpoisia instrumentteja ja niiden kuuluessa laajasti keskuspankkien osto-ohjelmien piiriin, pysyvät katetut joukkolainat edelleen houkuttelevana sijoituskohteena luottolaitoksille.

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 merkittävää vaikutusta nykyisin katetuista joukkolainoista markkinakäytännön mukaisesti annettuihin tietoihin. Nykyistä sääntelyä tarkempien julkistamisvelvollisuuksien perustuminen jatkossa lakiin ja siten tämän velvollisuuden sisältyminen viranomaisvalvonnan piiriin voi lisätä luottamusta katetuista joukkolainoista annettavaan informaatioon yleisemmin, ja siten osaltaan edistää katettujen joukkolainojen sijoittajakunnan monipuolistumista.

#### *Vaikutukset katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun ja liikkeeseenlaskijoiden asemaan*

Asuntoluottojen enimmäisvakuusarvon nostaminen ehdotetulla tavalla 70 prosentista 80 prosenttiin suhteessa reaalivakuuden käypään arvoon mahdollistaa sen, että katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskijat pystyvät hyödyntämään kattavammin nykyistä korkeammalla luototusasteella 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 kateutuilla 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 luototussuhteita katepooleissa, mistä syystä katettujen joukkolainojen vakuuksiksi asetetaan asuntoluottoja, joissa luototussuhde on matala. Kuten edellä jaksosta 3.1 ilmenee, keskimääräinen katepooliin lukeutuvien asuntoluottojen luoton suhde vakuuden arvoon on noin 50 prosenttia. Tämä suhdeluku on pysynyt suhteellisen vakiintuneena. Ottaen huomioon katettujen joukkolainojen markkinakäytäntö ja että muutos vaikuttaisi suhteellisen rajattuun osuuteen luottokannasta, vakuusarvon muutosten kannuste katettujen joukkolainojen laajamittaisempaan liikkeeseenlaskuun on kokonaisuutena arvioitu korkeintaan vähäiseksi.

Katettuja joukkolainoja koskeva direktiivi edellyttää liikkeeseenlaskijoilta direktiiviin pohjautuvaa lupaa. Nykyisten liikkeeseenlaskijoiden olisi siten haettava ehdotettavien säännösten mukaista uutta lupaa. Tästä aiheutuu liikkeeseenlaskijoille kertaluonteista hallinnollista taakkaa sekä kustannuksia Finanssivalvonnan perimien lupamaksujen muodossa.

#### *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 yleisesti ottaen kannustaa luottolaitoksia terveiden luotonmyöntökriteereiden käyttöön ja mataliin luototussuhteisiin, koska joukkolainasijoittajat arvioivat luottolaitoksen yleisen luottokelpoisuuden ohella sitä luotonantotoiminnan ja luottomarkkinan osa-alueetta, johon lukeutuvia luottosaatavia katetun joukkolainan vakuutena käytetään.

Asuntoluoton ollessa suomalaisten luottolaitosten yksi keskeinen liiketoiminta-alue, varainhankinnan saatavuus ja edullisuus osaltaan turvaavat 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 ohjaa asuntoluotonantoa kuin korkeintaan välillisesti. Yksinomaan katettuja joukkolainoja koskevan sääntelyn 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 liikkeeseenlaskut ovat merkittävästi kasvaneet viimeisen noin kymmenen vuoden aikana. Tälle on ollut keskeisenä ajurina katettujen joukkolainojen hinnan vakaus ja hintaero normaaliin seniorirahoitukseen nähden. Katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskujen yleistymisen ja kiihtyneen asuntoluotonannon välillä ei voida katsoa olevan selkeää yhteyttä. Välillisesti katettujen joukkolainojen liikkeeseenlasku kuitenkin voi tukea luotonantoa sellaisten luottojen osalta, joita voidaan sisällyttää katepooleihin.

#### *Vaikutukset luottolaitosten varainhankintaan ja taseriskien hallintaan*

Asuntoluottojen enimmäisvakuusarvostuksen korottaminen lisää luottolaitosten mahdollisuuksia pitkäaikaiseen varainhankintaan. Katettujen joukkolainojen liikkeeseenlasku osaltaan kuitenkin lisää luottolaitosten varojen sitoutuneisuutta katepooleihin sisällytettävien vakuuksien vuoksi. Nämä vakuudet ovat eriytettyinä joukkolainanhaltijoiden eduksi mahdollisissa liikkeeseenlaskijan maksukyvyttömyys- ja muissa häiriötilanteissa, eivätkä katetut joukkolainat ole alentamiskelpoisia kriisinvastaisuun 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 jälkeen vakuudellisen varainhankinnan merkitys luottolaitoksille myös normaaliolosuhteissa on kasvanut.

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. Järjestämättömien asunto- ja liikekiinteistöluottojen vakuusarvostuksen muutosten johdosta luoton järjestämättömyys ei automaattisesti aiheuta luoton arvostamista 0-arvoon, mikä osaltaan vähentää lakiin perustuvia katepoolin täydentämisvelvollisuuksia talouden laskusuhdanteissa. Muutoksilla on siten luottolaitostoiminnan vakautta lisäävä vaikutus.

Ehdotukseen sisältyy rajoitus siitä, että jatkossa väliluottotoimintamalli olisi sallittu ainoastaan silloin, kun väliluoton velallisenä oleva luottolaitos kuuluu kiinnitysluottopankin kanssa samaan konsolidointiryhmään tai talletuspankkien yhteenliittymään). Ehdotus 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 tai talletuspankkien yhteenliittymien sisäiseksi rahoitusjärjestelyksi ei kuitenkaan vaikuttaisi luottolaitosten toimintaan, sillä luottolaitosryhmittymien ulkopuolelle ulottuvia väliluottojärjestelyitä ei tällä hetkellä ole käytössä.

Ehdotetun luottolaitostoiminnasta annetun lain 9 luvun 17 §:n 5 momenttiin tehtävän tarkennuksen myötä luottolaitokset olisivat kuitenkin osana maksuvalmiusriskien hallintaa velvoitetuja arvioimaan nykyistä tarkemmin katettuihin joukkolainoihin liittyvää taseen sitoutuneisuusriskiä, ottaen huomioon myös muut taseen sitoutuneisuutta lisäävät instrumentit sekä elvytys- ja kriisiratkaisusuunnitelmissa 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 edistävät taseen sitoutuneisuuden liittyvien riskien hallintaa nykyiseen verrattuna.

#### *Vaikutukset Finanssivalvonnan toimintaan*

Finanssivalvonnan toimintaa muuttavia keskeisiä ehdotuksia ovat katettuihin joukkolainoihin liittyvän lupamenettelyn uudistaminen ja ehdotettuihin säännöksiin perustuvien uusien määräysten antaminen.

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 lupa. Nykyisten kiinnitysluottopankkien toimiluvat ja kiinnitys-luottopankkitoimintaa koskevat toimilupalaajennukset eivät sellaisenaan täytä direktiivin mukaisia vaatimuksia katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskun jatkamiseksi, jolloin myös tällä hetkellä kiinnitysluottopankkitoimintaa harjoittavat toimija tarvitsevat uudet luvat. Ehdotettavat muutokset edellyttävät Finanssivalvonnan päivittävän määräys- ja ohjekokoelmansa uutta lakia vastaavaksi. Lain voimaantulon kynnyksellä Finanssivalvonnalle voi syntyä joko lisäresursoinnin tarvetta tai tarve kohdentaa henkilöstöresursseja uudella tavalla lupaprosessien ja määräys- ja ohjekokoelman päivitysten vuoksi.

Kiinnitysluottopankkitoimintaan liittyvien lupien myöntämiseen liittyvien viranomaisresurssikustannusten kattamiseksi Finanssivalvonta voi periä liikkeeseenlaskijoilta toimenpidemaksuja, jotka määräytyvät valtion maksuperustelain (150/1992) mukaisesti. Luvista ja muista viranomaissuoritteista perittävistä maksuista Finanssivalvonta on antanut hinnaston, jota se päivittää säännöllisesti.

## 5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

### 5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

*Katettuja joukkolainoja koskevat lupamenettelyt*

Katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 19 artiklan edellyttämä lupamenettely joukkolainaohjelmia koskien ehdotetaan pantavaksi täytäntöön yhden luvan periaatteella siten, että yksi lupa oikeuttaa ehdotetun kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annetun lain edellytykset täyttävien katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun. Täytäntöönpanon vaihtoehtona on harkittu sitä, että useampi lupa olisi mahdollinen ja luottolaitoksen tulisi hakea lupa esimerkiksi aina, kun se perustaa joukkolainoemissioita varten tarvittavan joukkolainoajelman. Direktiivi kuitenkin jättää jäsenvaltioiden kansalliseen harkintaan sen, miten direktiivin tarkoittama joukkolainoajelman kansallisesti määritellään.

Nyt ehdotettava ratkaisu yhden luvan periaatteesta vastaa voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain rakennetta, joka on arvioitu toimivaksi. Lisäksi keskeisenä verrokkimaana oleva Ruotsi aikoo panna täytäntöön direktiivin edellyttämän luvan samankaltaisella tavalla kuin mitä tässä esityksessä ehdotetaan. Useamman luvan edellyttäminen monimutkaistaisi sääntelyä ja lisäksi sekä luottolaitosten että Finanssivalvonnan hallinnollista taakkaa. Useamman luvan edellytyksestä ei ole arvioitu koituvan finanssimarkkinoita kohtaan koettavan luottamuksen, luottolaitosten valvonnan tehokkuuden tai luottolaitosten varainhankinnan näkökulmasta vastaavaa hyötyä ottaen huomioon, että kiinnitysluottopankkitoiminta kuuluu edelleenkin niin ehdotettavien säännösten kuin luottolaitostoiminnasta annetun lain mukaisen jatkuvan valvonnan piiriin.

Useamman luvan mahdollistava sääntely on arvioitu tarpeettomaksi ottaen huomioon myös sen, että ehdotettavan lain mukaan katettujen joukkolainojen vakuudeksi kelpoiset luottosaatavatyyppit säilyisivät edelleen korkeatasoisina ja tyypiltään hyvin vakiintuneina (asunto-, liikekiinteistö- ja julkisyhteisöluotot), mistä johtuen yksityiskohtaisempi liikkeeseenlaskujen lupamenettely ei ole tarkoituksenmukaista sääntelyn tavoitteiden kannalta. Toteuttamistapaa olisi ollut syytä arvioida eri tavalla, jos katettujen joukkolainojen sallittuja vakuustyyppisiä olisi ehdotettu laajennettavaksi direktiivin täytäntöönpanon yhteydessä.

*Asuntoluottojen enimmäisvakuusarvo katepooleissa*

Esityksessä ehdotetaan, että asuntoluottojen enimmäisvakuusarvoa katettujen joukkolainojen katepooleissa korotettaisiin nykyisestä 70 prosentista 80 prosenttiin suhteessa asuntoluoton reaaliarvoon. Sanottu 80 prosentin mukainen vakuusarvo vastaa EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklan 1 kohdan d alakohdan ii alakohdassa säädettyä enimmäisvakuusarvoa, jonka on täytyttävä, jotta katettuihin joukkolainoihin sijoittanut luottolaitos voisi hyödyntää EU:n vakavaraisuusasetuksessa tarkemmin säädettyä suotuisampaa vakavaraisuusvaatimusta. Ehdotettu muutos vastaa myös keskeisissä verrokkimaissa omaksuttua ratkaisua: Ruotsi ehdottaa muutettavaksi asuntoluottojen enimmäisvakuusarvoa 80 prosenttiin, ja tämä vakuusarvoprosentti jo ollut käytössä myös muun muassa Tanskassa ja Alankomaissa.



Katettuja joukkolainoja koskeva direktiivi ei harmonisoi vakuusarvoja muutoin kuin siten, että katettu eurooppalainen joukkolain (premium) -nimikettä on sallittua käyttää ainoastaan joukkolainan täyttäessä EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklassa säädettyt kriteerit. Direktiivi siten sinänsä sallii poikkeamisen EU:n vakavaraisuusasetuksessa säädetystä, jolloin vakuusarvo voi olla EU:n vakavaraisuusasetuksessa säädettyä pienempikin. Siten vaihtoehtona on ollut nyt esitettävän ratkaisun ohella lähinnä se, että asuntoluottojen vakuusarvo katepooleissa säilytetäisiin edelleen nykyisessä 70 prosentissa suhteessa asuntoluoton reaaliarvoon.

Ehdotettu asuntoluoton vakuusarvon korottaminen 70 prosentista 80 prosenttiin perustuu punnintaan toisaalta sääntelyn harmonisoinnin ja luottolaitosten varainhankintamahdollisuuksien edistämisen ja toisaalta luottolaitoksen taseen sitoutuneisuuden ja asuntoluottojen luototussuhteiden kasvattamiseen liittyvien kannusteiden välillä. Sääntelyn harmonisointi tasoittaa luottolaitosten välisiä kilpailu- ja toimintaedellytyksiä, mitä yleisesti ottaen on pidettävä suotuisana vaikutuksena niin kotimaisten luottolaitosten kilpailukyvyyn kuin sääntelyarbitraasin vähentämisen kannalta. Vakuuksien laajempi hyödyntämismahdollisuus tukee luottolaitosten varainhankintaa erityisesti häiriötilanteissa. Vakuusarvon korottaminen saattaa toisaalta kannustaa hyödyntämään katettuja joukkolainoja luottolaitoksen varainhankinnassa nykyistä laajemmin, ja siten lisätä luottolaitosten altistumia Suomen ja Pohjoismaiden asunto- ja kiinteistömarkkinoiden riskeille.

Vakuusarvon säilyttäminen nykyisessä 70 prosentissa saattaisi kannustaa luottolaitoksia siirtämään luottoportfolioitaan suotuisamman sääntelyn maihin erityisesti rajat ylittävissä luottolaitoskonserneissa. Tämä riski tulisi korostumaan Ruotsin nostaessa asuntoluottoja koskevaa vakuusarvostusprosenttia 75 prosentista 80 prosenttiin katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin täytäntöönpanon yhteydessä. Lisäksi kansallisessa laissa asetetut tiukemmat rajat asuntoluottojen vakuusarvolle vaikeuttaisivat luottolaitosten vakuudellista varainhankintaa verrokimaita enemmän erityisesti rahoitusmarkkinahäiriötilanteessa, jossa vakuudellisen varainhankinnan merkitys korostuu.

Tässä esityksessä on arvioitu, että asuntoluottojen vakuusarvostuksen ennallaan 70 prosentissa pitämisen edellä todetut potentiaaliset negatiiviset vaikutukset luottolaitosten ja rahoitusmarkkinoiden toimintaan sekä luottolaitosten häiriönsietokykyyn liittyen olisivat suuremmat kuin ehdotetun vakuusarvon nostoon 80 prosenttiin liittyvät negatiiviset vaikutukset ja riskit. Kuten kohdassa 3.1 on todettu, tilastojen pohjalta on nähtävissä, että katettujen joukkolainojen markkinat suosivat pidemmällä aikavälillä suhteellisen alhaisia luototussuhteita katepooleissa, keskimääräisen luototussuhteen ollessa vakiintunut 50 prosentin tasolle pidemmälläkin aikavälillä. Toisin sanoen, sijoittajien suosiessa alhaisia luototussuhteita, ei laissa asetettavalla enimmäisvakuusarvolla voida katsoa olevan merkittävää ja välitöntä ohjaavaa tekijää asuntoluotonantoon siten, että 70 prosenttia ylittävät luototussuhteet kasvaisivat yksinomaan katettuja joukkolainoja koskevan sääntelyn muutosten johdosta. Siten ehdotettavalla vakuusarvon muutoksella ei sellaisenaan nähdä olevan välittömiä vaikutuksia katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun. Katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskun ensisijaisten kannustimien on arvioitu olevan erityisesti kustannusero vakuudettomaan varainhankintaan verrattuna ja EU:n vakavaraisuusasetuksessa säädetty edellytykset suotuisammalle vakavaraisuuskohtelulle.

#### *Väliluottotoimintamallin laajentaminen rajat ylittävään luottolaitostoimintaan*

Esityksen valmistelun lähtökohdaksi otettiin väliluottotoimintamallin laajentaminen siten, että väliluoton velallisena voisi olla myös ETA-alueella sijaitseva luottolaitos, kun tämä kuuluu

kiinnitysluottopankin kanssa samaan konsolidointiryhmään tai talletuspankkien yhteenliittymään. Ehdotettu muutos olisi arviolta joustavoittanut varainhankintaa rajat ylittävissä luottolaitoskonserneissa ja edistänyt luottolaitosten tasaveroisia kilpailuedellytyksiä Suomessa. Ehdotusta ei ollut kuitenkaan mahdollista sisällyttää lopulliseen esitykseen asian vaatiman jatkovalmistelutarpeen vuoksi.

## 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.

### *Ruotsi*<sup>17</sup>

Ruotsin voimassa olevan lainsäädännön mukaan katettuja joukkolainoja voi laskea liikkeelle, jos liikkeeseenlaskijalla on voimassa oleva toimilupa luottolaitostoiminnan harjoittamiseen. Direktiivin täytäntöönpanon myötä Ruotsissa suunnitellaan otettavaksi käyttöön erillinen lupamenettely 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 direktiivin salliman jäsenvaltiokohtaisen option katetun joukkolainan maturiteetin pidentämisestä. Direktiivin 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 erääntymisen lykäämiseen kyseiseen joukkolainaan liittyen.

Katepooliin kelpoisten vakuuksien ja katepoolin koostumuksen sääntelyn osalta ei ole tulossa muutoksia nykyiseen oikeustilaan. Katepooliin voi sisällyttää jatkossakin asuntoluottoja, liikekiinteistöluottoja, julkisyhteistöluottoja sekä saatavia luottolaitoksilta. Kaikki edellä mainitut vakuudet täyttävät EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklassa säädetyt kriteerit. Siten kaikki Ruotsin lain mukaiset katetut joukkolainat olisivat direktiivin pohjalta *Europpalainen katettu joukkolaina (premium)* -kategoriaa. Katepoolin koostumuksen osalta liikekiinteistöluottoja saisi

---

<sup>17</sup> Tämän otsikon alla oleva teksti perustuu komiteanmietintöön [SOU 2020:61](#). Komiteanmietintö on tätä kirjoitettaessa jatkovalmistelussa, eikä ole vielä lopullista tietoa Ruotsin toteuttamista sääntelyratkaisuista.

olla enintään 10 prosenttia katepoolin vakuusmassasta ja että katepooliin sisällytettävien luotostaatavien 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 direktiivin implementoinnin yhteydessä 80 prosenttiin, joka vastaa EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklassa säädettyä arvoa. Jos luoton vakuutena olevan kiinteistön arvo laskee, luoton luototustaseen täytyy kuitenkin pysyä määrättyjen rajojen alapuolella. Kiinteistön arvonlaskua voi joutua täten kompensoimaan uusilla täytevakuuksilla.

#### *Tanska*<sup>18</sup>

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 laskettuja 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 1790-luvulla Kööpenhaminassa tapahtuneen tulipalon myötä. Tulipalo jälkeen tehtävä jälleenrakentaminen aiheutti valtavan rahoitustarpeen, mikä johti ensimmäisten kiinnelainojen myöntämiseen 1797-luvulla. Tanskan joukkolainamarkkinat eroavat luonteeltaan muiden pohjoismaiden joukkolainamarkkinoista, erityisesti joukkolainan ja asuntoluottojen keskinäisen sidonnaisuuden osalta.

Tanskan joukkolainojen erityispiirteenä on 1790-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 pitäville sijoittajille maksettavia korkoja ja pääomanmaksuja. Toisena erityispiirteenä on, että Tanskan joukkolainamarkkinat jakaantuvat ennen eräpäivää lunastettaviin (*callable bond*), kiinteäkorkkoisiin ja vaihtuvakorkkoisiin joukkolainoihin. Suurin osa joukkolainoista on ennen eräpäivää lunastettavia tai vaihtuvakorkkoisia.

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,

---

<sup>18</sup> 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.

Finanstilsynet, asuntoluottovakuudellisten katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun. Joukkolainaohjelmia ei erikseen määritellä lainsäädännössä vaan erilaiset ohjelmat sisältyvät yleisen luvan piiriin.

Tanskan joukkolainamarkkinat koostuvat pitkälti vain asuntoluottoja koskevista joukkolainoista. 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 arvonalaskun 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 joukkolainoissa ei olisi riittävästi merkittäviä tai että katettujen joukkolainojen markkinakorko on merkittävästi noussut lyhyen ajan sisällä. 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 viimeisen eräpäivän mukaisesti. Tanskan lakiehdotuksen mukaan otettaisiin käyttöön myös katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 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*<sup>19</sup>

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 kieltö, jonka mukaan ilman Alankomaiden keskuspankin lupaa joukkolainaohjelmaan ei voi joukkolainaa laskea liikkeelle. Alankomaiden keskuspankki antaa luvan joukkolainaohjelmalle. Edellytyksinä joukkolainaohjelmalle ovat riittävä suunnitelma liikkeeseenlaskulle, riittävät käytännöt ja menetelmät katepoolin hallinnoimiselle, joukkolainaohjelmista vastaavien henkilöiden riittävä pätevyys sekä katepoolin riittävä hallinnollinen rakenne ja seuranta.

Katepoolin osalta Alankomaiden lakiehdotuksessa mainitaan, että direktiivin vaatimukset ovat suurelta osin nykyisen lainsäädännön ja oikeustilan mukaisia. Voimassa olevien säännösten mukaan julkisyhteisöluotot, asuntoluotot, liikekiinteistöluotot ja aluskiinnitysluotot ovat katepooliin kuuluvia ensisijaisia vakuuksia. Katetun joukkolainan vakuutena voidaan käyttää vain yhtä ensisijaista omaisuuserää yhdessä joukkolainaohjelmassa. Asuntolainat ja liikekiinteistölainat voidaan kuitenkin yhdistää samaan ohjelmaan. Laissa todetaan, että katevaroihin kuuluvan omaisuuserän 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 vakuuksina.

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 aluslaintojen raja-arvo on 60 prosenttia. Asuntolainoihin, joissa on valtion tukeman Nationale Hypotheek Garantien (NHG) takaus, sovelletaan 80 prosentin vakuusarvoa.

Maturiteetin pidentäminen on Alankomaissa sallittua voimassa olevan sääntelyn perusteella. Alankomaiden lakiehdotuksessa mainitaan, että direktiivin vaatimukset ovat suurelta osin nykyisen lainsäädännön mukaisia. Alankomaissa sallitaan enintään 24 kuukauden maturiteetin pidentäminen. Pidentämisen ehdot säädetään erikseen täytäntöönpanomääräyksellä. Maturiteettia voi pidentää vain, jos liikkeeseenlaskijapankki on kriisinratkaisumenettelyssä tai tavallisessa maksukyvyttömyysmenettelyssä ja pankki ei pysty selviytymään velvoitteistaan.

*Saksa*<sup>20</sup>

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 organisaattiorakenteet ja järjestelmät. Saksassa ei ole erillistä sääntelyä joukkolainaohjelmista. Voimassa olevaan oikeuteen ei ole tulossa muutosta liikkeeseenlaskuluvan tai määritelmien osalta.

---

<sup>19</sup> 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.

<sup>20</sup> 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.

Saksan voimassa oleva lainsäädäntö tuntee kiinteistövakuudellisen, julkisyhteisövakuudellisen, lentokonevakuudellisen ja laivavakuudellisen joukkolainan. Joukkolainan vakuuspooli voi koostua ainoastaan yhden tyypin mukaisista vakuuksista. Luottojen reaalivakuuksien maantieteellinen soveltamisala rajoittuu EU-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 vakuuspooliin, mutta niiden määrä saa olla enintään 12 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 varovaisesta kiinnitysluottoarvosta, eikä lakiehdotuksessa esitetty vakuusarvon nostoa. Jos luoton luototusaste ylittää 60 prosentin ylärajan, luoton voi siitä huolimatta sisällyttää vakuuspooliin. Vakuuspoolin arvon laskennassa luotto kuitenkin huomioidaan enintään vakuusarvostuksen ylärajan mukaisesti.

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 velvoitteen 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 katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 16 artiklaa vastaava maksuvalmiusvaatimus. Vuoden 2009 lainmuutoksessa lisättiin vaatimus ylläpitää 180 päivän likviditeettipuskuria, jolla varmistetaan lainsäädännön kautta vakuuspoolille jatkuva puolen vuoden maksukyky.

## 6 Lausuntopalaute

Lausuntokierroksella annettu keskeinen lausuntopalaute oli seuraava:

### *Asuntoluottojen enimmäisvakuusarvostuksen korotus*

Suomen Pankki ja Finanssivalvonta esittivät huomiona, että asuntoluottojen enimmäisvakuusarvostuksen nostaminen 70 prosentista 80 prosenttiin saattavat olla omiaan kasvattamaan suomalaisten luottolaitosten altistumia Suomen ja muiden Pohjoismaiden asuntomarkkinoiden riskeille. Mikään lausunnonantajista ei kuitenkaan vastustanut ehdotusta. Suomen Pankin ja Finanssivalvonnan esittämät näkökohdat on otettu huomioon erityisesti muiden toteuttamisvaihtoehtojen vaikutusten arvioinnissa. Esitys pohjautuu asuntoluottojen enimmäisvakuusarvostuksen korotukselle 80 prosenttiin, koska tämän vaihtoehdon arvioidut positiiviset vaikutukset ovat arvioituja negatiivisia vaikutuksia suuremmat.

### *Maksuvalmiusvaatimus ja katetun joukkolainan erääntymisen lykkääminen*

Suomen Pankki korosti, että katettuihin joukkolainoihin liittyvä maksuvalmiussäätely tulee olla mahdollisimman yhdenmukainen muiden Pohjoismaiden kanssa ja huomautti, että ehdotus pohjautuu toisenlaiselle lähestymistavalle kuin Ruotsin komiteamietintö ja Saksan lainsäädäntö. Maksuvalmiusvaatimusta koskevien säännösten valmistelua on kuitenkin ohjannut eduskunnan talousvaliokunnan (TaVL 31/2018) kanta siitä, millä tavalla maksuvalmiusvaatimus tulisi saattaa kansallisesti voimaan. Myös tämä esitys pohjautuu talousvaliokunnan omaksumalle kannalle.

#### *Järjestämättömien kiinteistövakuudellisten luottojen vakuusarvostus katepoolissa*

Finanssiala ry ehdotti, että järjestämättömille kiinteistövakuudellisille luotoille tulisi laskea vakuusarvo katepoolissa. Palautteen perusteella esitys pohjautuu ratkaisulle, jossa järjestämättömillekin liikekiinteistöluotoille lasketaan vakuusarvo, mutta järjestämättömään luottoon liittyvä kohonnut luottoriski on kuitenkin huomioitava katepooliin liittyvässä arvonnäilyksessä.

#### *Taseen sitoutuneisuutta koskeva säätely*

Lausunnonantajat varsin laajasti kannattivat luottolaitostoiminnasta annetun lain tarkentamista taseen sitoutuneisuuden arviointia koskien. Finanssivalvonta ehdotti, että taseen sitoutuneisuutta koskevasta säännöksestä tulisi ilmetä konkreettisemmin taseen sitoutuneisuuden liittyvät rajat. Asiaan liittyvä jatkovalmistelutarve huomioiden ehdotusta ei ole ollut mahdollista selvittää tarkemmin tämän esityksen valmistelun puitteissa.

#### *Täytevakuudet*

Finanssiala ehdotti, että täytevakuuksien rajoitus tulisi poistaa lainsäädännöstä direktiiviin perustumattomana. Direktiivi ei kuitenkaan estä sitä, että kansalliseen lainsäädäntöön sisällytettäisiin katepoolin koostumusta, kuten täytevakuuksia, koskevia rajoitteita. Palautteen perusteella täytevakuuksien käyttöä koskevaa rajoitusta on täsmennetty siten, että rajoitusta ei sovelleta sikäli kuin täytevakuuksilla katetaan lakisääteistä maksuvalmiusvaatimusta.

#### *Pakkotäytäntöönpanoa koskevat säännökset*

Finanssivalvonta, Finanssiala, Suomen Hypoteekkiyhdistys, Suomen Asianajajaliitto, Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy ja oikeusministeriö ehdottivat pakkotäytäntöönpanoa koskevien säännösten tarkempaa sisällyttämistä lakiin. Finanssialan, Asianajajaliiton ja Hannes Snellmanin ehdotuksen mukaisesti esitykseen sisältyvät ehdotetut pakkotäytäntöönpanosäännökset pohjautuvat voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 6 lukuun.

#### *Asuntoyhteisöluotoista julkistettavat tiedot*

Suomen Pankki ehdotti, että asuntoyhteisöille myönnettyjen luottojen osuus sekä muut näihin luottoihin liittyvät tarpeelliset tiedot tulisi sisällyttää katetuista joukkolainoista ja niiden katepooleista julkistettaviin neljännesvuosittaisiin tietoihin. Asuntoyhteisöluottojen (mukaan lukien niin sanotut taloyhtiölainat) ollessa Suomen luottomarkkinoiden erityispiirre ja siten todennäköisesti sijoittajien ja ylipäänsä rahoitusmarkkinainformaation näkökulmasta tarpeellinen tieto, on Suomen Pankin ehdottama lisäys katsottu tärkeäksi sisällyttää esitykseen.

#### *Luvanvaraisuus ja lupamenettelyt*

Finanssivalvonta, Finanssiala ja Euroopan keskuspankki toivat esille tarpeen eriyttää katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin edellyttämä lupa ja luottolaitoksen toimilupa tarkemmin toisistaan. Euroopan keskuspankki toi lisäksi esille tarpeen luottolaitokselle sallittua liiketoimintaa koskevien säännösten tarkentamisesta. Lopullisessa esityksessä on huomioitu nämä näkökohdat.

Finanssivalvonta ehdotti, että erillisistä kiinnitysluottopankeista olisi mahdollista luopua omana luottolaitostyyppinään kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevan sääntelyn kokonaisuudistuksen yhteydessä. Finanssiala puolestaan piti erillisten kiinnitysluottopankkien tunnustamista lainsäädännössä tarpeellisenä, koska kansainväliset sijoittajat ja luottoluokituslaitokset ovat tähän toimintakonseptiin tottuneet. Esitys pohjautuu erillisten kiinnitysluottopankkien tunnustamiselle omana erillisenä tyyppinään, mutta kiinnitysluottopankkien toimilupakriteerit ja lupamenettely yhdenmukaistettaisiin muiden luottolaitostoimilupien kanssa.

Finanssiala on pitänyt tärkeänä hallinnollisen taakan minimointia erityisesti nykyisten liikkeenlaskijoiden hakiessa ehdotettavan lain mukaista uutta lupaa, jonka myöntäminen on edellytyksenä katettujen joukkolainojen liikkeenlaskun jatkamiselle. Ehdotukseen sisältyvissä siirtymäsäännöksissä on huomioitu lupamenettelyssä tarvittava joustavuus mainituissa tilanteissa, koska Finanssivalvonnalla on tyypillisesti jatkuvan valvonnan pohjalta jo hallussaan keskeisin osa ehdotettavien lupaedellytysten arviointia koskevista tiedoista. Finanssialan ehdotusta nykyisen kiinnitysluottopankkilain mukaisten lupien tunnustamisesta sellaisenaan direktiivin mukaiseksi luvaksi ei kuitenkaan ole ollut mahdollista ottaa ehdotettavien säännösten pohjaksi, koska katettuja joukkolainoja koskevassa direktiivissä asetetut lupaedellytykset poikkeavat voimassa olevasta laista. Lisäksi direktiivi edellyttää, että luvan myöntäjänä on direktiivin mukaisesti nimetty toimivaltainen viranomainen.

#### *Sanktiot*

Sanktioihin liittyviä huomioita esitti oikeusministeriö, jotka on huomioitu lopullisessa hallituksen esityksessä. Oikeusministeriön esittämä huomio kiinnitysluottopankkirikoksen ja rekisterimerkintärikoksen (rikoslain (39/1889) 16 luvun 7 §) päällekkäisyydestä ei kuitenkaan antanut aihetta säännösmuutoksille, koska rekisterimerkintärikoksessa on kyse viranomaisen ylläpitämisen, yleiseen rekisteriin liittyvistä merkinnöistä, kun taas kiinnitysluottopankkirikosta koskevassa säännöksessä tarkoitettu joukkolainarekisteri on yksityisen tahon ylläpitämä rekisteri.

#### *Muu palaute*

Useat lausunnonantajat ehdottivat laajennettavan säännöskohtaisia perusteluita lain tulkinnan helpottamiseksi myös siltä osin kuin ehdotettavissa säännöksissä on kyse voimassa olevien säännösten sisällyttämisestä ehdotettavaan lakiin. Säännöskohtaisia perusteluita samoin kuin esitystä muiltakin osin on täydennetty palautteen perusteella. Finanssivalvonnalla olevia määräyksenantovaltuuksia on palautteen perusteella täsmennetty.

Oikeusministeriö katsoi lain kokonaisuudistuksen lähtökohtaisesti tarpeettomaksi julkisella lausuntokierroksella olleen luonnoksen perusteella. Direktiivin täytäntöönpano olisi ollut oikeusministeriön käsityksen mukaan tarkoituksenmukaisempaa toteuttaa voimassa olevaa lakia muuttamalla, koska perustelutarve olisi tällöin vähäisempi. Toisaalta oikeusministeriö toi esille useita sellaisia huomioita, jotka liittyivät voimassa olevaa kiinnitysluottopankkilakia vastaaviin säännöksiin tai niiden perusteluihin. Sääntelyn kohteena olevia tahoja edustava Finanssiala puolestaan piti ehdotettua sääntelytapaa selkeänä. Säännösten muutostarpeita ilmeni lisää myös lau-



suntopalautteen myötä toteutetussa jatkovalmistelussa. Esitys pohjautuukin kiinnitysluotto-pankkilainsäädännön kokonaisuudistukselle. Lopullisessa esityksessä on otettu myös huomioon soveltuvin osin oikeusministeriön esiin nostamat havainnot siitä, miten esitystä voitaisiin kehittää paremmin hallituksen esityksen laatimista koskevia suosituksia vastaavaksi.

## 7 Säännöskohtaiset perustelut

### 7.1 Laki kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista

#### 1 luku Yleiset säännökset

**1 §. 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 katettuja joukkolainoja, eivätkä ainoastaan liikkeeseenlaskijan toimintaedellytyksiä. Ehdotettavan lain säännöksillä ei poikettaisi arvopaperimarkkinalainsäädännön soveltamisesta katettuihin joukkolainoihin. Ehdotettavassa 36 §:ssä kuitenkin säädettäisiin katettuja joukkolainoja koskevasta säännöllisestä tiedonantovelvollisuudesta, joka olisi luonteeltaan erillinen velvoite arvopaperimarkkinalainsäädännön mukaisiin tiedonantovelvollisuuksiin nähden. Liikkeeseenlaskijan tulisi huomioida myös arvopaperimarkkinalainsäädännön mukaisia tiedonantovelvollisuuksia täyttäessään ehdotetun 37 §:n mukainen, direktiivin 27 artiklaan pohjautuva katetun joukkolainan nimikkeitä koskevat edellytykset.

**2 §. 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 11 §:n mukaisesti määriteltäviin luottosaataviin.

Pykälän *1 momentin 5 kohdan* mukainen määritelmä katetusta joukkolainasta poikkeaisi voimassa olevan lain mukaisesta määritelmästä siten, että siitä ilmenisi nimenomaisesti, että katetun joukkolainan velallisenä tulee olla liikkeeseenlaskija. Täsmennyksellä pannaan täytäntöön direktiivin 4 artiklan 1 kohdan a alakohta. Katetuna 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 takaisinmaksun varmistamiseksi 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. Joukkolainanhaltijoilla olisi vielä etusijaltaan velkojien maksunsaantijärjestyksestä annetun lain 2 §:ssä tarkoitettua etuoikeudetonta saatavaa siltä osin kuin joukkolainalle ei ole saatu suoritusta siihen annettusta vakuudesta. Täsmennyksellä osaltaan varmistetaan, että direktiivin 4 artiklan mukaiset edellytykset rinnakkaisesta vaadeoikeudesta (*dual recourse*), erityisesti mainitun artiklan 1 kohdan c alakohta, täyttyvät kansallisessa lainsäädännössä. Katetun joukkolainan vakuutena oleva katepooli kattaisi katetun jouk-

kolainan ohella siihen keskeisesti liittyvät velvoitteet, kuten tässä laissa säädettävien edellytysten täyttävät johdannaissopimukset sekä hallinnointi- ja alajakustannukset, mistä säädettäisiin tarkemmin jäljempänä 20 §:ssä.

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. Momentin *11 ja 12 kohtiin* sisältyisivät kriisinratkaisuviranomaisen ja kriisinratkaisun määritelmät.

## 2 luku **Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevat edellytykset ja toiminnan valvonta**

**3 §. Luvanvaraisuus.** Pykälässä säädettäisiin siitä, että kiinnitysluottopankkitoimintaa – eli katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua – ei saisi harjoittaa muu kuin tässä laissa säädetyn kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevan luvan saanut erillinen kiinnitysluottopankki tai muu luottolaitos. Katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua koskeva luvanvaraisuus poikkeaisi voimassa olevasta sääntelystä siten, että katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua koskeva lupa, eli lupa kiinnitysluottopankkitoimintaan, erotettaisiin luottolaitosten toimiluvista. Muutos johtuu siitä, että katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 19 artikla edellyttää jäsenvaltioiden säätävän erillisestä katettuja joukkolainojen liikkeeseenlaskuun oikeuttavasta luvasta, jonka lupaviranomaiseksi on nimettävä kansallinen viranomainen. Euroopan keskuspankki luottolaitosten toimilupaviranomaisena ei toisin sanoen voi enää toimia katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin perusteella toimivaltaisena viranomaisena katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun liittyvien lupien suhteen.

Lakiehdotuksen 2 lukuun sisällytetyillä luvanvaraisuutta koskevilla säännöksillä ei tosiasiallisesti perusteta katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun kokonaan uutta elinkeino-oikeudellista edellytystä siitä, että katettujen joukkolainojen liikkeeseenlasku tarvitsisi finanssimarkkinaviranomaisen myöntämän erillisluvan. Voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 5 ja 10 §:ien mukaan katettujen joukkolainojen liikkeeseenlasku on sallittua ainoastaan erillisille kiinnitysluottopankeille tai sellaisille muille luottolaitoksille, joille on myönnetty luottolaitoksen toimiluvan laajennus.

**4 §. Kiinnitysluottopankille myönnettävä luottoyhteisön toimilupa.** Pykälässä säädettäisiin kiinnitysluottopankille myönnettävästä luottoyhteisön toimiluvasta. Voimassa olevaan lakiin verrattuna kiinnitysluottopankin toimilupa ei olisi jatkossa kokonaan uusi toimilupa, vaan tyypiltään osakeyhtiömuotoisen luottoyhteisön rajoitettu toimilupa, joka oikeuttaisi ainoastaan 5 §:n mukaiseen kiinnitysluottopankille sallittuun liiketoimintaan, eli katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun sekä tähän läheisesti liittyvään toimintaan. Säännös olisi luonteeltaan luottolaitostoiminnasta annettuun lakiin nähden erityissäännös. Koska kyse on luottolaitoksen toimiluvasta, lupaviranomaisena toimii luottolaitostoiminnasta annetun lain perusteella Euroopan keskuspankki. Säännöksen perusteella Euroopan keskuspankki voisi siten hakijan hakemuksesta myöntää osakeyhtiömuotoisen luottoyhteisön toimiluvan rajoitettuna, poiketen muista luottolaitostoiminnasta annetun lain perusteella myönnettävistä toimiluvista, jotka oikeuttavat luottolaitostoiminnan harjoittamiseen laajemmin. Kiinnitysluottopankin toimiluvan, kuten muidenkin luottoyhteisön toimilupien, hakemiseen ja myöntämiseen sovellettaisiin luottolaitostoiminnasta annetun lain 4 luvun säännöksiä luottolaitostoimintaa koskevana yleislakina, jolloin näistä seikoista ei ole enää tarpeen säätää tässä laissa.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin, että kiinnitysluottopankin on lisäksi haettava ehdotetun 8 §:n mukaista lupaa kiinnitysluottopankkitoimintaan. Momentti on tarpeen lisätä säännökseen

sen vuoksi, jottei 1 momenttia lukemalla synny lain soveltajalle virheellistä käsitystä, että kiinnitysluottopankilla oleva luottolaitostoimilupa sellaisenaan oikeuttaisi katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun.

Ehdotetut säännökset eivät nykyiseen kiinnitysluottopankkilakiin verrattuna merkitse kavenuksia siihen, minkä tyyppistä liiketoimintaa erillinen kiinnitysluottopankki saisi harjoittaa. Kiinnitysluottopankkitoiminnan luvanvaraisuuden tai kiinnitysluottopankille sallitun liiketoiminnan näkökulmasta muutos on siten lähinnä lakitekkinen. Ehdotettu muutos on kuitenkin tarpeen toteuttaa sen vuoksi, että luottolaitoksen toimilupamenettelyt olisivat selkeämmin erotettuna katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin edellyttämistä luvista, joista säädettäisiin nyt puheena olevassa laissa, ja että katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin mukaiset edellytykset katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua koskien on mahdollista panna täytäntöön kansallisessa lainsäädännössä asianmukaisesti.

**5 §. Kiinnitysluottopankille sallittu liiketoiminta.** Pykälässä säädettäisiin voimassa olevan lain 7 §:ää vastaavasti kiinnitysluottopankille sallittu liiketoiminta tyhjentävästi. Kyseessä olisi luottolaitostoiminnasta annetun lain 5 lukuun nähden erityissäännös. Kiinnitysluottopankki ei siten saisi harjoittaa kaikkea sellaista toimintaa, joka olisi mahdollista luottolaitokselle luottolaitostoiminnasta annetun lain mukaan, vaan sallittu liiketoiminta määräytyisi yksinomaan 5 §:n perusteella. Säännös on siten luonteeltaan rajoittava: siinä määritellään, mitä erillinen kiinnitysluottopankki saisi luottolaitoksen toimiluvan perusteella harjoittaa.

Voimassa olevasta laista poiketen pelkkä kiinnitysluottopankin toimilupa ei sellaisenaan oikeuttaisi katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun, vaan tätä varten olisi haettava erillinen lupa, josta säädettäisiin ehdotetussa 8 §:ssä. Kiinnitysluottopankin toimilupa olisi siten jatkossa luonteeltaan rajoitettuun luottolaitostoimintaan oikeuttava lupa. Muut muutokset voimassa olevaan lakiin nähden ovat luonteeltaan säännöksen kieliasua selkeyttäviä.

**6 §. 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 katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuohjelmaan liittyvän henkilöstön ja johdon riittävän koulutuksen ja osaamisen katettuihin joukkolainoihin liittyvän luvan edellytykseksi. Koska kiinnitysluottopankkitoimintaa koskeva lupa on Finanssivalvonnasta annettuun lakiin sisältyvien valvontavaltuuksien nojalla peruutettavissa lupaedellytysten puuttumisen johdosta, kyseessä on tosiasiallisesti edellytyksestä, jonka on jatkuvasti täytettävä. Siten ehdotettava säännös on perusteltu.

Koska ehdotettavien säännösten mukaisesti kiinnitysluottopankkitoiminta ylipäänsä olisi luvanvaraista, on tarkoituksenmukaista ulottaa ammattitaitovaatimukset koskemaan lähtökohtaisesti koko kiinnitysluottopankkitoimintaan liittyvään johtoon ja henkilöstöön. Säännöksen mukaan erityisesti edellytetään velkainstrumenttien markkinoita, luotonantoa sekä tietojärjestelmiä koskevaa osaamista, jotka ovat keskeisiä kiinnitysluottopankkitoiminnan ja sen riskienhallinnan kannalta keskeisiä osaamisosa-alueita. Pykälässä mainitut osaamisosa-alueet olisivat luonteeltaan direktiiviin sisältyvää yleisluontoista vaatimusta tarkentavia vähimmäisvaatimuksia, eikä määritelty tyhjentävästi. Direktiiviä tarkempien vaatimusten erittely säännöstasolla katsotaan perustelluksi myös siitä syystä, että koulutus- ja osaamisvaatimusten luonne olisi sekä valvonnan kohteena oleville tahoille että valvontaviranomaisille mahdollisimman selkeä.

Ottaen huomioon, että kiinnitysluottopankkitoiminta on tyypillisesti sidoksissa muuhun luottolaitostoimintaan, säännös ei edellytä sitä, että kaikkien kiinnitysluottopankkitechävissä 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.

Säännös edellyttää, että ammattitaitovaatimusten on täyttyvä 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 johdon luottavuus- ja sopivuusvaatimuksia.

**7 §. Kiinnitysluottopankin toiminimi.** Pykälä vastaisi pääosin voimassa olevan lain 6 §:ää. Pykälään lisättäisiin ainoastaan kiinnitysluottopankeille sallituksi toiminimeksi *kiinnitysluottopankki* -sanana ohella sana *hypoteekkipankki*. Säännös ei kuitenkaan estäisi hypoteekkiyhdistystä käyttämään toiminimessään sanaa *hypoteekkiyhdistys*. Säännös olisi luottolaitostoiminnasta annetun lain 2 luvun 4 §:ään nähden erityissäännös, sillä kiinnitysluottopankki saisi käyttää sanaa *pankki* osana toiminimeään, jos kyse on kiinnitysluottopankin toiminimestä, vaikka kiinnitysluottopankki ei saa vastaanottaa talletuksia yleisöltä.

**8 §. Kiinnitysluottopankkitoimintaan oikeuttava lupa.** Pykälässä säädettäisiin katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua koskevasta luvasta, eli kiinnitysluottopankkitoimintaan oikeuttavasta luvasta. Luottolaitoksen olisi haettava säännöksessä tarkoitettua lupaa ennen kuin se aloittaa tässä laissa määriteltyjen katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskun. Säännös poikkeaisi voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 10 §:stä ensinnäkin siten, että kyseessä ei ole luottolaitoksen toimiluvan laajennuksesta, vaan erillisestä lupamenettelystä, ja toisekseen siten, että myös erillinen kiinnitysluottopankki olisi velvollinen hakemaan lupaa ennen katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua. Lisäksi ehdotetun 8 §:n mukaisen luvan toimivaltaisena viranomaisena toimisi Finanssivalvonta, kun taas luottolaitosten toimilupien viranomaisena toimii Euroopan keskuspankki. Pykälän 1 momentilla pannaan täytäntöön katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 19 artiklan 1 kohdan johdantokappale. Lupamenettelyt Euroopan keskuspankissa ja Finanssivalvonnassa voisivat olla vireillä samanaikaisesti.

Pykälän 1 momentin viimeisessä virkkeessä todettaisiin selvyuden vuoksi, että kiinnitysluottopankkitoimintaan oikeuttava lupa oikeuttaisi tässä laissa edellytykset täyttävien katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun. Jokaista katettua joukkolainaa varten lupaa ei olisi haettava, vaan lupa kattaisi kaikki tässä laissa säädetyt edellytykset täyttävät liikkeeseenlaskut. Katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 19 artiklassa säädetään katettuja joukkolainaohjelmia koskevasta lupavaatimuksesta. Direktiivissä ei kuitenkaan säädetä siitä, miten katettu joukkolainaohjelma tulee kansallisessa lainsäädännössä määritellä. Tämä onkin direktiivissä jäänyt kansallisesti määriteltäväksi kysymykseksi, jossa on mahdollista ottaa huomioon katettujen joukkolainamarkkinoiden kansalliset ominaispiirteet. Lakiehdotus pohjautuukin voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain mukaista sääntelyä vastaavasti siihen, että katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua koskeva lupa on luonteeltaan yleislupa. Direktiivin täytäntöönpanoratkaisuna tältä osin on se, että liikkeeseenlaskijalle myönnettäisiin ainoastaan yksi direktiivin tarkoittama lupa, jonka puitteissa kaikki liikkeeseenlaskut tapahtuisivat. Tämä ei kuitenkaan estä sitä, että liikkeeseenlaskija muodostaisi useamman eri katepoolin tai että liikkeeseenlaskija perustaisi arvopaperikaupankäynnin näkökulmasta useamman kuin yhden liikkeeseenlaskuohjelman ja laatisi niihin liittyvät ohjelmaesitteet tai laskisi liikkeeseen useita yksittäisiä katettuja joukkolai-

noja ohjelmien ulkopuolella. Kiinnitysluottopankkitoimintaan oikeuttava lupa oikeuttaisi sellaisenaan näiden järjestelyiden toteuttamiseen ilman uuden luvan hakemista. Toimintaa valvotaisiin Finanssivalvonnan toimesta osana liikkeeseenlaskijoiden jatkuvaa valvontaa.

Pykälän 2 momentin mukaan luvan myöntävänä viranomaisena olisi Finanssivalvonta. Toimivaltaisen viranomaisen asettamisella pannaan täytäntöön katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 19 artiklan 1 kohdan mukainen edellytys siitä, että jäsenvaltioiden on nimettävä katettujen joukkolainoahjelmien toimivaltainen lupaviranomainen, jonka tulee olla sama kuin katettuja joukkolainojen valvonnasta vastuullinen kansallinen viranomainen.

Pykälän 2 momentin 1—6 kohdissa säädettäisiin kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevan luvan myöntämisen edellytyksistä. Finanssivalvonnan olisi myönnettävä lupa, jos saadun selvityksen perusteella voidaan varmistua, että luvan hakijana oleva luottolaitos täyttää tässä momentissa säädetyt edellytykset. Luvan myöntäminen perustuisi siten sidottuun viranomaisharkintaan.

Pykälän 2 momentin 1—6 kohdilla pannaan täytäntöön katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 19 artiklan 2 kohdasta ilmenevä edellytys siitä, että jäsenvaltioiden on säädettävä katettujen joukkolainoahjelmien lupaedellytykset, sekä mainitun artiklan 2 kohdan a—d alakohdista ilmenevät lupien myöntämisen vähimmäisedellytykset. Direktiivin 19 artiklan 1 kohdasta ilmenee, että lupaedellytysten on liityttävä sijoittajansuojan varmistamiseen. Momentin 1—4 kohdilla pannaan täytäntöön direktiivin 19 artiklan 2 kohdan a—d alakohtien mukaiset vähimmäisvaatimukset.

Momentin 1 kohdan mukaisesti Finanssivalvonnan olisi kyettävä varmistumaan siitä, että lupaa hakevan luottolaitoksen esittämä liiketoimintasuunnitelma on ensinnäkin riittävän kattava. Riittävän kattavuuden näkökulmasta liiketoimintasuunnitelmassa mainittavia olennaisia seikkoja ovat tyypillisesti esimerkiksi katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskujen suunnitellut määrät ja volyymit, katetuina tapahtuvan varainhankinnan suunniteltu osuus kokonaisvarainhankinnasta, aiotut markkinapaikat, suunniteltujen johdannaissuojausten käyttämisen periaatteet, selvitys katettujen joukkolainojen vakuuksiksi suunnitelluista luottosaatavista sekä se, millä tavalla vakuuksien riittävyys varmistetaan katettujen joukkolainojen elinkaaren aikana. Liiketoimintasuunnitelmassa tulisi olla mainittuna erityisesti, suunnitteleeko lupaa hakeva kiinnitysluottopankki mahdollisesti harjoittaa katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua väliluottotoimintamallilla ja mahdollinen väliluottotoimintamalliin liittyvä tarkempi kuvaus. Esitetyn liiketoimintasuunnitelman pohjalta Finanssivalvonnan olisi arvioitava, kykeneekö luottolaitos harjoittamaan kiinnitysluottopankkitoimintaa suunnitellussa laajuudessa.

Momentin 2 kohdan mukaan Finanssivalvonnan olisi arvioitava nimenomaan katepooleihin sisällytettäviin luottosaataviin, eli asunto- ja liikekiinteistöluottoihin sekä julkisyhteisöluottoihin, liittyviä menettelytapoja sijoittajansuojan kannalta arvioituna. Tämän kohdan mukaisen lupaedellytyksen ei ole tarkoitus sellaisenaan asettaa tätä lakia pidemmälle menevää harkintavaltaa sen suhteen, minkä tyyppisiä luottosaatavia luottolaitos saa käyttää katetun joukkolainan vakuutena. Tarkoituksena on, että Finanssivalvonta arvioi luottolaitoksen kykyä ottaa huomioon vakuudeksi aiottuihin luottosaataviin liittyvät ominaisuudet, jotta katepoolien muodostaminen olisi mahdollisimman luotettavaa ja toimintavarmaa.

Momentin 3 kohdan mukaan Finanssivalvonnan olisi arvioitava, täyttääkö hakija katepoolien hallinnointia ja arvonseurantaa koskevat vaatimukset. Tällä tarkoitetaan arviota erityisesti siitä, kykenisikö luvan hakija täyttämään tämän lain 4 ja 5 luvussa säädetyt yksityiskohtaisemmat vaatimukset.

Momentin 4 kohdan mukaan Finanssivalvonnan olisi arvioitava, täyttääkö hakija kiinnitysluottopankkitoimintaan osallistuvaa henkilöstöä koskevat 6 §:ssä säädetty vaatimukset.

Momentin 5 kohdan mukaisessa lupakriteerissä viitattaisiin ehdotettuun luottolaitostoiminnasta annetun lain 9 luvun 17 §:n 5 momenttiin, jossa on säädetty luottolaitoksen velvollisuudesta suunnitella luottolaitoksen varainhankintaa siten, että taseen sitoutuneisuus ei johda varainhankinnan hankaloitumiseen. Finanssivalvonta ei saisi myöntää lupaa, jos taseen sitoutuneisuutta koskeva arviointi on puutteellinen tai arvioitu taseen sitoutuneisuuden osuus johtaisi luottolaitoksen varainhankinnan vaarantumiseen. Kyseessä olisi direktiivin vähimmäistason ylittävä vaatimus, joka on perusteltua sisällyttää lupakriteereihin markkinavarainhankintaan liittyvien riskien hallinnan ja valvonnan vuoksi. Korkea suhteellinen markkinavarainhankinnan osuus suomalaisten luottolaitosten yhtenä tyypillisenä ominaispiirteenä puoltaa direktiivinä pidemmälle meneviä lupavaatimuksia. Kiinnitysluottopankkitoiminta on luonteeltaan pitkän aikavälin liiketoimintaa. Taseen sitoutuneisuuden arvioinnilla on merkitystä kiinnitysluottopankkitoiminnan pitkän aikavälin menestymismahdollisuuksien kannalta, mistä syystä taseen sitoutuneisuuteen liittyvät riskit eivät ole yksinomaan pankkivalvonnallinen, vaan myös sijoittajansuojan turvaamisen kannalta olennainen seikka. Ehdotettavalla lupavaatimuksella ei kuitenkaan vähennettäisi tai kavennettaisi EKP:n tai Finanssivalvonnan pankkivalvonnallisia toimivaltuuksia.

Momentin 6 kohta olisi niin ikään direktiivin minimitaso ylittävä vaatimus ja siinä säädettäisiin siitä, että kiinnitysluottopankkitoimintaa koskeva lupa voitaisiin myöntää, jos Finanssivalvonnalla ei ole tiedossaan seikkaa, jonka perusteella liikkeeseenlaskijan tai väliluoton velallisenä olevan luottolaitoksen maksuvalmius, vakavaraisuus, taloudellinen asema muutoin tai riskienhallinta olisi vaarantumassa. Säännös on perusteltu sen vuoksi, että vaikka Euroopan keskuspankki toimisi luottolaitoksen suorana valvontaviranomaisena, Finanssivalvonta kuitenkin kansallisena viranomaisena osallistuu luottolaitoksen valvontaan ja siten Finanssivalvonnalla voi käytännössä olla tiedossaan luottolaitoksen jatkuvan valvonnan pohjalta sellaista tietoa, jonka perusteella lupaa ei tule myöntää. Voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain mukainen lupapenettely luottolaitoksen toimiluvan laajenuksesta tai erityisestä kiinnitysluottopankin toimiluvasta jo tällä hetkellä käytännössä huomioi myös tämän näkökulman luottolaitoksen toimiluvan myöntämisedellytysten luonteesta johtuen. Direktiivin mukaiset vähimmäisedellytykset koskevat korostetusti katetun joukkolainan vakuuksia, eivätkä sellaisenaan huomioi liikkeeseenlaskijan yleisempää taloudellisesta asemaa tai riskienhallintaa.

Momentin 6 kohta ehdotetaan lisättäväksi lupaedellytyksiin, jotta voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain tasoiset katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun liittyvät edellytykset voidaan säilyttää vähintään nykyisen kaltaisella tasolla. Sijoittajansuojan kannalta on ensiarvoisen tärkeää, että liikkeeseenlaskija itse kykenee täyttämään joukkolainoista aiheutuvat velvoitteet, eikä takaisinmaksu ole korostetusti lähinnä joukkolainojen vakuuksien riittävydestä riippuvainen. Suomalaiset luottolaitokset ovat tyypillisesti eurooppalaisiin verrokkeihinsa nähden hyvin riippuvaisia markkinavarainhankinnasta, mistä syystä katettujen joukkolainojen markkinoita kohtaan koettavan luottamuksen säilyttäminen toiminnalle asetettavien edellytysten muodossa on tärkeää. Nämä seikat eivät puolla sitä, että laissa säädettäisiin ainoastaan direktiivin mukaisesta minimitasosta. On myös perusteltua asettaa Finanssivalvonnalle mahdollisuus puuttua luottolaitoksen liiketoiminnan laajennuksiin taloudellisen aseman tai riskienhallinnan vaarantumiseen liittyvillä syillä jo ennen katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskun aloittamista jättämällä myöntämättä kiinnitysluottopankkitoimintaa koskeva lupa, eikä puuttamalla tähän vasta jälkikäteisvalvonnallisilla luottolaitoksen jatkuvaan valvontaan liittyvillä toimivaltuuksilla. Finanssivalvonnalla ja Euroopan keskuspankilla on muun muassa luottolaitostoiminnasta annetun lain 11 luvun 10 §:n ja Finanssivalvonnasta annettuun lakiin sisältyvien säännösten perusteella valvonnallinen toimivalta puuttua luottolaitoksen toimintaan sen taloudelliseen asemaan tai riskienhallintaan liittyvien toimintaedellytysten vaarantumistilanteissa.

Ehdotettuun 3 momenttiin sisältyisi asetuksenantovaltuus valtiovarainministeriölle lupamenettelyä ja lupahakemukseen liitettäviä selvityksiä koskevien tarkempien säännösten antamiseksi. Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevan lupamenettelyn tarkemmat säännökset ilmenevät voimassa olevasta kiinnitysluottopankkilaista, mutta säännösten tekninen luonne huomioiden näistä seikoista ehdotetaan uuden lain myötä säädettäväksi jatkossa valtiovarainministeriön asetuksella. Ehdotettu säädöstaso tältä osin on samanlainen kuin luottolaitostoiminnasta annetun lain mukaisten luottolaitosten toimilupien ja omistusyhteisötoimintaa koskevien lupien suhteen.

**9 §. Valvonta.** Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että kiinnitysluottopankkitoimintaa valvoo Finanssivalvonta. Kyseessä olisi erillinen, kiinnitysluottopankkitoimintaan kohdistuva valvontatehtävä suhteessa luottolaitosten jatkuvaan valvontaan. Säännöksellä pannaan täytäntöön katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 18 artiklan 1 ja 2 kohtien mukainen velvoite säätää katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskun julkisesta valvonnasta. Koska luottolaitokset ovat Finanssivalvonnan valvottavia Finanssivalvonnasta annetun lain 4 §:n perusteella, Finanssivalvonnan valvonnalliset toimivaltuuksiin sovelletaan Finanssivalvonnasta annettua lakia. Näin ollen direktiivin 22 artiklan 1 kohta ei edellytä muutoksia lainsäädäntöön.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin Finanssivalvonnan valvontatehtävistä direktiivin 18 artiklan 3 kohdan edellyttämällä tavalla. Direktiivin 18 artiklan 5 kohdan mukainen vaatimus valvontaviranomaisen tarpeellisista tiedonsaantioikeuksista sisältyy jo nykyisellään Finanssivalvonnasta annetun lain 18 §:ään.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin katettujen joukkolainojen valvontaan liittyvästä viranomaisyhteistyöstä liikkeeseenlaskijan tai väliluoton velallisena toimivan luottolaitoksen kriisinratkaisumenettelyiden aikana. Momentilla pannaan täytäntöön direktiivin 20 artiklan 1 kohta ja osaltaan 25 artiklan 1 kohta.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin velvollisuudesta julkaista katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 26 artiklan mukaiset tiedot Finanssivalvonnan internetsivuilla.

### 3 luku **Katetun joukkolainan vakuudet**

**10 §. Katetun joukkolainan sallitut vakuudet.** Pykälässä määriteltäisiin tyhjentävästi katetun joukkolainan sallitut vakuudet. Vakuuksilla tarkoitettaisiin katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 3 artiklan ensimmäisen kohdan 4 alakohdan mukaisia katevaroja (*cover assets*). 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 11 §:ssä. Sallitut täytevakuudet määriteltäisiin tarkemmin ehdotetussa 18 §:ssä. Katetun joukkolainan vakuudet olisi merkittävä joukkolainarekisteriin ehdotetun 5 luvun mukaisesti.

Pykälän 1 momentissa mainittaisiin ne vakuustyypit, joita liikkeeseenlaskija saisi käyttää katetun joukkolainan vakuutena. Momentilla pannaan täytäntöön direktiivin 15 artiklan 4 kohdan a, b ja c alakohdat. Koska maksuvalmiusvaatimus katettaisiin täytevakuuksilla, maksuvalmiusvaatimuksen kattamiseen käytettäviä varoja ei olisi tarpeen luetella erikseen, vaan tämä sisältyisi täytevakuuden määritelmään.

Pykälän 2 momentin mukaan joukkolainan vakuuksiin kuuluisivat myös johdannaisopimuksiin perustuvat saatavat ja vakuutuskorvauksiin perustuvat saatavat. Momentilla pannaan osaltaan täytäntöön direktiivin 6 artiklan 6 kohta, 11 artiklan 1 kohdan c alakohta, 15 artiklan 4 kohdan d alakohta sekä 16 artiklan 3 kohta.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin, että ainoastaan liikkeeseenlaskija tai väliluoton velallisena oleva luottolaitos saa asettaa katetulle joukkolainalle vakuuden. Säännös olisi uusi, mutta vastaa nykyistä markkinakäytäntöä.

Liikkeeseenlaskijan olisi osana asianmukaisen toimintansa järjestämisestä huolehdittava siitä, että katetun joukkolainan vakuudeksi tulevat luottosaatavien ja muiden varojen vakuuskelpoisuus varmistetaan asianmukaisesti sekä se, että käytetyt luotonantokriteerit vastaavat tässä laissa säädettyjä edellytyksiä. Tämä velvollisuus asiasisällöllisesti sisältyy luottolaitostoiminnasta annetun lain 7 luvun 1 §:ään, joka edellyttää luottolaitoksen sisäisten valvontajärjestelmien olevan luotettavia. Lisäksi katetun joukkolainan vakuudeksi tulevasta eristä on merkittävä kattavat tiedot ehdotetun 5 luvun mukaiseen joukkolainarekisteriin. Direktiivin 6 artiklan 7 kohdan mukainen vaatimus siten täyttyy ilman nimenomaista säännöstä.

**11 §. Luottosaatavat.** Pykälässä säädettäisiin niistä luottosaatavista, joita on sallittua käyttää katetun joukkolainan vakuutena. Vakuutena käyttämisen yleisenä edellytyksenä olisi, että pykälässä tarkoitetut luottosaatavat täyttävät EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklassa säädetyt vaatimukset.

Pykälän 1 momenttiin sisältyvien asuntoluoton ja liikekiinteistöluoton määritelmät vastaisivat pääosin voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 2 §:n 1 momentin 3 kohtaan sisältyviä määritelmiä. Asuntoluoton määritelmä poikkeaisi edelleenkin kuluttajansuojalain (38/1978) 7 a luvun mukaisista määritelmistä muun muassa siten, että luoton velallisena voi olla myös muu kuin kuluttaja, kuten asunto-osakeyhtiö. Jos asunto-osakeyhtiölle myönnettävän luoton vakuutena on pääasiassa asumiskäyttöön tarkoitettu kiinteistö tai tähän liittyvä maanvuokraoikeus, tällaista niin kutsuttua taloyhtiölainaa pidettäisiin 1 momentin 1 kohdan mukaan asuntoluottokategoriaan kuuluvana luottosaatavana. Liikekiinteistöluoton määritelmää on kuitenkin tarkennettu siten, että keskinäisellä kiinteistöosakeyhtiöllä tarkoitetaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 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.

Jäsenvaltiot voivat säätää katepooliin sallituista luottosaatavista katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 6 artiklan mukaisissa puiteissa. 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 tarkoitettut asuntoluotot ovat asetuksen 129 artiklan 1 kohdan d alakohdan mukaisia asuntoihin liittyviä luottosaatavia, momentin 2 kohdassa tarkoitettut liikekiinteistöluotot ovat asetuksen 129 artiklan 1 kohdan f alakohdan mukaisia liikekiinteistöihin liittyviä luottosaatavia ja momentin 3 kohdassa tarkoitettut 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.

**12 §. Kiinteistövakuudellisen luoton vakuuden arvo.** Pykälässä säädettäisiin voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 14 §:n 1 momentin sanamuodosta poiketen siten, että kiinteistövakuudellinen luotto ei saa ylittää vakuutena olevan omaisuuden käypää arvoa 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.

Katettuja joukkolainoja koskeva direktiivi tai EU:n vakavaraisuusasetus ei sisällä luototussuhteeseen perustuvia luottosaatavavakuuksien poissulkukriteereitä. Säännös olisi siten kansallinen lisäedellytys.

**13 §. Luottosaatavan valuutta.** Pykälä vastaisi asiasisällöllisesti voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 13 §:ää. Ellei katetun joukkolainan vakuutena oleva luottosaatava ole katetun joukkolainan kanssa saman valuutan määräinen, valuuttakurssiriski olisi suojattava johdannaissopimuksella.

**14 §. Luottosaatavaan liittyvät sopimusmuutokset.** Pykälässä säädettäisiin voimassa olevaa kiinnitysluottopankkilain 23 §:ää vastaavasti siitä, että luottosaatavan asettaminen katetun joukkolainan vakuudeksi ei estäisi luotonantajaa sopimasta luoton velallisen kanssa luottoon tehtävistä muutoksista.

**15 §. Kiinteistövakuudellisen luoton vakuuden arviointi.** Pykälässä säädetyt kiinteistövakuudellisen luoton vakuuden arvioinnille asetettavat edellytykset vastaisivat pääosin voimassa olevan lain 14 §:n 1 momenttia. Pykälällä pannaan täytäntöön katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 6 artiklan 5 kohta.

Pykälän 1 momentissa viitattaisiin voimassa olevasta laista poiketen EU:n vakavaraisuusasetukseen, luottolaitostoiminnasta annetun lain 9 luvun 10 §:ään sekä Finanssivalvonnan luottolaitostoiminnasta annetun lain 9 luvun 24 §:n perusteella antamiin määräyksiin. Säännöksestä siten ilmenisi selkeämmin luottoriskien hallintaan liittyvien määräysten säädöspohja. Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi, että liikkeeseenlaskija saa hyödyntää vakuuden käyvän arvon määrittämiseen myös kyseisen reaali vakuuden toteutunutta, luotettavaa kauppahintaa ja arvon seurantaan luotettavaa tilastollista menetelmää. Käyvän arvon määrittämisessä on kuitenkin noudatettava luottolaitosten luottoriskien hallintaa koskevaa sääntelyä, kuten luottoriskien ja vakuuksien hallintaan liittyviä riippumattomuusvaatimuksia, joiden perusteella käypää arvoa on tarvittaessa tarkistettava toteutuneeseen kauppahintaan tai tilastolliseen markkinakehitykseen nähden. Tilastollista menetelmää ei saisi kuitenkaan hyödyntää ainoana arviointimenetelmänä vakuusarvoa määriteltäessä ensimmäisen kerran.

Pykälän 3 momentti vastaisi asiasisällöllisesti voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 14 §:n 1 momentin viimeistä virkettä.

Ehdotettuun 4 momenttiin sisältyisi määräyksenantovaltuus Finanssivalvonnalle luoton reaali vakuuden arvioinnissa käytettävistä menetelmistä.

**16 §. Vakuuksiin kohdistuvien vahinkoriskien vakuuttaminen.** Pykälällä pannaan täytäntöön katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 6 artiklan 6 kohdan edellyttämä vaatimus kiinteistövakuudellisten luottojen vakuuksien vakuutusturvan valvomisesta ja että tällaisen vakuuden perusteella saatu korvaus on eriytettyä liikkeeseenlaskijan varallisuudesta katetun joukkolainan haltijoiden hyväksi. Kyseessä olisi voimassa olevaan kiinnitysluottopankkilakiin nähden uusi velvoite.

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 erikseen. 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. Kiinteistövakuudellisten luottojen luotonanto- ja luotonvalvontaprosesseissa voidaan esimerkiksi valvoa vakuutustodistuksen, että vakuuskiinteistöille on voimassa olevat asianmukaiset vahinkovakuutukset.

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 kiinteistövakuutuksista 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 erillisselvitykset voivat kuitenkin olla tarpeen joukkolainanhaltijoiden etujen turvaamiseksi, jos vakuutena käytetään verrattain pienen asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeita tai yhtiöjärjestyksessä on vastuunjaosta asunto-osakeyhtiölakiin sisältyvistä olettamassäännöksistä olennaisesti poikkeavia määräyksiä.

Liikkeeseenlaskijalla tai väliluoton velallisella olevalla luotonantajalla voi olla tässä pykälässä mainitun velvoitteen täyttämiseksi myös luottojen vakuuksiin kohdistuvia vahinkoriskejä varten erityinen luottokantavakuutus, jossa luottokanta on vakuutettu kokonaisuutena portfoliotasolla.

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.

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

Ehdotettavaan 3 momenttiin sisältyisi määräyksenantovaltuus Finanssivalvonnalle tarkempien määräysten antamiseksi vakuutusturvaan ja vakuutusturvan seurantaan liittyen.

**17 §.** *Luottosaatavan hankkiminen katetun joukkolainan vakuustarkoituksiin.* Säännös olisi uusi, ja sillä pantaisiin täytäntöön katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 9 artikla. Säännöksellä asetettaisiin liikkeeseenlaskijalle velvollisuus varmistua siitä, että katetun joukkolainan vakuudeksi tulevat luottosaatavat täyttävät tässä laissa säädetyt vaatimukset niissä tapauksissa, kun luottosaatavat hankitaan liikkeeseenlaskijan omistukseen luottoportfoliokaupalla tai vakuuden asettajana toimii väliluoton velallisenä oleva luottolaitos. Säännöksen tarkoituksena on varmistua luottosaatavien korkeasta laadusta, kun luoton myöntäjänä ei ole liikkeeseenlaskija itse. Voimassa olevaan kiinnitysluottopankkilakiin nähden pykälässä säädetyt velvoitteet olisivat uuden tyyppisiä.

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 tai talutuspankkien yhteenliittymän sisällä. Asianmukaisesti varmistustoimenpiteeksi tämän kaltaisissa tilanteissa yleensä riittää se, että liikkeeseenlaskija arvioi käytettyjä luotonantokriteerejä ja luottokelpoisuuden arviointimenetelmiä sekä tietojärjestelmien sisältävien tietojen riittävyyttä yleisemmällä tasolla. Muissa tapauksissa voi olla tarpeen lisäksi toteuttaa erillisiä tarkastustoimenpiteitä.

Pykälän 1 momentilla pannaan täytäntöön direktiivin 9 artiklan 1 kohta. Se edellyttää jäsenvaltioiden säätävän lainsäädäntötoimista, joilla direktiivin 6 ja 12 artiklassa mainittujen edellytysten täyttäminen voidaan varmistaa. Direktiivin 6 artiklassa säädetään katetun joukkolainan vakuuksia koskevista edellytyksistä ja 12 artiklassa joukkolainan vakuuksien merkitsemistä ja eriyttämistä koskevista vaatimuksista. Arviointi tulee siten tehdä kattavasti sen varmistamiseksi, että vakuudeksi tulevat luottosaatavat täyttävät kokonaisuudessaan tässä laissa säädetyt edellytykset.

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, joka on myönnetty luottolaitoksiin sovellettavien luottoriskien hallintaa koskevien säännösten mukaisella tavalla. Ellei käytetty luottokelpoisuuden arviointimenetelmä vastaa sitä, mitä vastavassa 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. Myöskään voimassa oleva kiinnitys-luottopankkilaki ei rajoita muiden kuin luottolaitosten alun perin myöntämien luottosaatavien käyttöä katetun joukkolainan vakuutena.

Pykälän 3 momentin mukaan luoton hankkimista koskevia säännöksiä sovellettaisiin myös niihin tilanteisiin, kun kiinteistövakuudelliset luotot ja julkisyhteisöluotot eivät siirry katetussa joukkolainajärjestelyssä liikkeeseenlaskijan omistukseen, vaan väliluoton velallisenä 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 myynnissä edellytetään. Momentilla pannaan täytäntöön direktiivin 9 artiklan 2 kohta.

Pykälän 4 momenttiin sisältyisi määräyksenantovaltuus Finanssivalvonnalle luottojen ja niiden vakuuksien laadun arvioinnissa sovellettavista tarkemmista säännöksistä.

**18 §. Täytevakuudet.** Pykälässä säädettäisiin täytevakuuksista, joita liikkeeseenlaskijan olisi sallittua käyttää maksuvalmiusvaatimuksen kattamiseksi tai väliaikaisesti katetun joukkolainan täydentävänä vakuutena. Ehdotettavassa säännöksessä määriteltäisiin tarkemmin ne instrumentit, joita saa käyttää täytevakuuksina, sekä edellytykset täytevakuuksien väliaikaiselle käyttämiselle. Täytevakuuksia koskevasta enimmäisrajoituksesta säädettäisiin jäljempänä katepoolin koostumusta koskevassa 22 §:ssä. Ehdotetun 31 §:n mukaisesti katepoolin maksuvalmiusvaatimus katettaisiin tässä pykälässä tarkoitetuilla täytevakuuksilla.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin siitä, minkä tyyppisiä instrumentteja voisi käyttää täytevakuuksina. Instrumenttien tulisi ensinnäkin täyttää EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklassa säädetyt edellytykset sekä yksilötasolla että kokonaisuutena, mukaan lukien katettujen joukkolainojen yhteenlaskettuun määrään suhteutetut rajoitukset julkissektori- ja luottolaitosvastapuoliriskeistä. Mainittuun artiklaan viittaaminen perustuu siihen lähtökohtaan, että kaikki ehdotettavan lain mukaisesti liikkeeseen lasketut katetut joukkolainat olisivat eurooppalainen katettu joukkolaina (premium) -luokkaa, jolloin niiden vakuuksien on täytettävä EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklassa säädetyt vaatimukset niin luottosaatavien kuin muidenkin vakuutena käytettävien erien suhteen. Vastaavaa edellytystä ei sellaisenaan ole voimassa olevassa kiinnitysluottopankkilainassa, mutta liikkeeseenlaskijat ovat tyypillisesti sanottua vaatimusta noudattaneet.

Koska voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 15 §:n mukaan täytevakuuksiksi kelpoiset instrumentit ovat hyvin samankaltaisia kuin katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 16 artiklan mukaiset maksuvalmiusvaatimuksen kattamiseksi kelpoiset instrumentit, ehdotetaan selkeyssyistä näiden kriteerien yhdenmukaistamista. Ehdotuksen mukaan saman kriteeristön täytäviä instrumentteja olisi mahdollista käyttää sekä täytevakuuksina että maksuvalmiusvaatimuksen kattamiseen. Pykälän 1 momentin 1 ja 2 kohdassa sekä 2 momentissa säädettäisiin täytevakuuksia koskevista tarkemmista kriteereistä, jotka perustuvat katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 16 artiklan 3 kohtaan, joka asettaa puitteet maksuvalmiusvaatimuksen kattamiseksi kelpoisiksi instrumenteiksi.

Katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 16 artiklan 3 kohdan toinen alakohta sisältää jäsenvaltio-option siitä, että maksuvalmiusvaatimuksen kattamiseksi kelpoisia varoja voidaan kansallisessa lainsäädännössä supistaa direktiivin mukaisista lähtökohtaisista vaatimuksista. Tätä optiota ehdotetaan käytettäväksi siten, että täytevakuuksien ja maksuvalmiusvaatimuksen tulee täyttää aina EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklassa mainitut edellytykset. Tämä sisältyisi 1 momentin johdantokappaleeseen, mitä on tarkemmin selostettu edellä.

Pykälän 2 momentissa tarkennettaisiin sitä, millaisissa väliaikaisissa tilanteissa täytevakuuksia olisi sallittua käyttää, kun kyse ei ole täytevakuuksien käyttämisestä maksuvalmiusvaatimuksen kattamiseen. Momentti vastaisi asiasisällöltään voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 15 §:n 2 momenttia. Momentin 1 kohdan mukaan täytevakuuksia voisi käyttää, jos katepooliin kelpoisia luottosaatavia ei ole ehditty myöntämään tai rekisteröidä katepooliin. Täytevakuuksien sallittu käyttö olisi siten mahdollista, jos liikkeeseenlaskijalla tai väliluoton velallisella ei ole asettaa katepooliin kelpoisia luottosaatavia, tai luottosaatavien rekisteröinti katepooliin syystä tai toisesta keskeytyy. Myös muut vakuusvajetilanteet olisivat sallittuja. Liikkeeseenlaskija tai väliluoton velallinen ei siten saisi vapaasti hyödyntää täytevakuuksia harkintansa mukaisesti,

vaan tämän tulee liittyä vakuusvajetilanteisiin. Täytevakuuksien olisi kuitenkin oltava katepoolin koostumusta koskevien tarkempien rajoitusten puitteissa, joista säädettäisiin ehdotetussa 22 §:ssä.

#### 4 luku **Katepooli**

**19 §. *Katepooli.*** 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 joukkolaina voisi kuulua samanaikaisesti ainoastaan yhden katepoolin piiriin, mutta sama katepooli voisi kattaa useita katettuja joukkolainoja.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin selvyuden vuoksi erikseen niistä eristä, jotka luetaan katepooliin. Ehdotetun momentin mukaan katepooliin luettaisiin varat, jotka voivat olla ehdotetun 10 §:n mukaisesti joukkolainan vakuutena ja jotka on merkitty joukkolainarekisteriin vakuudeksi 31 §:n mukaisesti. Säännös olisi luonteeltaan informatiivinen.

**20 §. *Katepooliin sisältyvien vakuuksien tuottama etuoikeus.*** Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että katepooliin sisältyvät vakuudet ovat yhtäläisesti kaikkien sen kattamien joukkolainojen, niihin liittyvien johdannaissopimuksiin perustuvien velvoitteiden sekä joukkolainaohjelman liittyvien hallinnointi- ja selvityskulujen vakuutena. Johdannaisiin liittyvät velvoitteet, kun ne täyttävät tässä laissa asetetut edellytykset, kuuluvat katepoolin kattavuuden piiriin riippumatta siitä, onko tällainen johdannaissuojaus perustettu konkurssissa tai selvitystilassa vai ei. Katepoolin kattamat velvoitteet olisi määritelty tyhjentävästi, jolloin joukkolainanhaltijoiden ja muiden etuoikeutettujen velkojen oikeus katepooliin rajoittuu ainoastaan momentissa määriteltyihin saataviin. Jos katepoolin arvo realisointitilanteessa ylittää joukkolainanhaltijoiden ja muiden etuoikeutettujen velkojen saatavan määrän, on tältä ylittävältä osalta katepooliin sisältyvät varat tai niiden sijaan tullut omaisuus tilitettävä takaisin vakuuden antaneelle luottolaitokselle tai sen konkurssipesälle, eikä mahdollinen yli jäävä osuus jää joukkolainanhaltijoiden tai muiden etuoikeutettujen velkojen hyödyksi. Direktiivin 4 artiklan 2 kohdan mukainen edellytys täyttyy ilman tähän artiklakohtaan liittyvää nimenomaista säännöstä. Johdannaissopimusvelvoitteiden kuuluminen katepooliin sisältyvien vakuuksien tuottaman etuoikeuden piiriin perustuu direktiivin 4 artiklan 1 kohtaan ja 15 artiklan 3 kohdan c alakohtaan.

Pykälän 1 momentin mukaan etuoikeus kohdistuisi katepooliin kuuluviin eriin kokonaisuudessaan. Ehdotus poikkeaisi voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 25 §:n 2 momentista siten, että luottosaatavat kuuluisivat vakuuden tuottaman etuoikeuden piiriin kokonaisuudessaan, eikä ainoastaan enimmäisvakuusarvonsa osalta. Muutos perustuu siihen, että katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 12 artiklan 1 kohdan c alakohtaan mukaan katepooliin sisällytetty erä ei saa kuulua osittainkaan luottolaitoksen konkurssipesään, kunnes katettuun joukkolainaan liittyvät velvoitteet on suoritettu.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin vakuuden tuottamasta etuoikeudesta. Edellä 1 momentissa tarkoitetuilla velkojilla olisi oikeus saada maksu katepooliin sisältyvistä vakuuksista ennen liikkeeseenlaskijan tai väliluoton velallisen muita velkoja. Momentissa mainittaisiin selvyuden vuoksi myös se, että etuoikeuden piiriin kuuluvat myös vakuuksille kertyvä korko, tuotto sekä niiden sijaan tullut omaisuus. Tällä tarkoitetaan ennen kaikkia luottosaatavien korko- ja lyhenyksenavirtoja, johdannaisista saatavia kassavirtoja sekä vakuuksien realisointituottoja. Myös katepooliin sisältyvän johdannaissopimuksen täyttämiseksi annettu vakuus kuuluisi etuoikeuden piiriin, seuraten päävelvoitteena olevaan johdannaissopimukseen liittyvää etuoikeutta.

Säännös olisi luonteeltaan pakottava, eikä etuoikeudesta olisi mahdollista sopia katetun joukkolainan ehdoissa toisin. Momentissa säädetty etuoikeus olisi voimassa riippumatta siitä onko liikkeeseenlaskija tai väliluoton velallisenä oleva luottolaitos maksukyvyttömyys- tai kriisinratkaisumenettelyiden kohteena. Säännöksellä pannaan täytäntöön direktiivin 4 artiklan 1 kohdan b alakohta sekä osaltaan 12 artiklan 2 kohta. Etuoikeus ei kuitenkaan estäisi sitä, että liikkeeseenlaskija tai väliluoton velallinen tekevät muutoksia katepoolin vakuuksissa siten, että katepoolin kokonaisarvo säilyy vähintään lain ja sopimusehtojen edellyttämällä tasolla.

Pykälän 3 momentin mukaan vakuusoikeudesta tulee kolmansiä sitova, kun vakuus merkitään joukkolainarekisteriin. Pykälän 4 momentissa säädettäisiin informatiivisesti siitä, että katepoolin maksuvalmiusluoton etuoikeusasemasta säädetään tarkemmin jäljempänä.

**21 §.** *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 (758/1991) 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 tai sopimusehtojen velvoittamana asetetusta vakuudesta. Näin ollen lain ja sopimusehtojen ylittäviltä osin vakuus voisi peräytyä takaisinsaantina. Takaisinsaantiperusteiden kannalta on huomioitava yleinen markkinakäytäntö ylivaikudelle, samoin kuin se, että katetun joukkolainan vakuusjärjestelyissä yksittäisten vakuuksien sijasta arvioidaan katepoolin arvoa kokonaisuutena.

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 voimassa olevaan kiinnitysluottopankkilain 24 §:n 2 momenttia. Kun vakuus asetetaan osana 7 luvun mukaista väliluottojärjestelyä, kuittauskielto perustuu myös rahoitusvakuusdirektiivin 3 artiklan 3 kohdan ensimmäisen alakohdan i alakohdan mukaiseen edellytykseen.

**22 §.** *Katepoolin koostumukseen liittyvät rajoitteet.* Pykälään sisältyvillä säännöksillä pannaan täytäntöön katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 10 artikla, jossa säädetään katepoolin koostumukselle asetetuista edellytyksistä. Mainitun artiklan mukaan jäsenvaltioiden on direktiivin täytäntöönpanoa koskevassa lainsäädännössä säädettävä, minkä tyyppisistä vakuuksista katepoolin tulee pääasiallisesti muodostua. Direktiivi ei aseta tässä suhteessa tarkempia vaatimuksia, vaan jäsenvaltioilla on laaja liikkumavara.

Ehdotettava pykälä sisältäisi ainoastaan rajoitukset tiettyjen vakuuslajien käyttämiselle. Liikkeeseenlaskija saisi käyttää katepoolissa kaikkia 10 §:n mukaisia vakuuksia, ellei tässä pykälässä vakuuksien käyttöä erikseen rajoiteta.

Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan katepooliin saisi sisällyttää liikekiinteistöluottoja enintään 10 prosenttia katepoolin nimellisarvoisesta kokonaisarvosta, ellei katetun joukkolainan ehdoissa ole toisin sovittu. Voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 16 §:n 5 momentin mukaan vähintään 90 prosenttia katepoolin arvosta on oltava asunto- tai julkisyhteisöluottoja, ellei joukkolainan ehdoissa ole nimenomaisesti toisin sovittu. Siten myös voimassa oleva kiinnitysluot-

topankkilaki sisältää liikekiinteistöluottoja koskevan 10 prosentin määrällisen rajoituksen. Liikkeeseenlaskija voisi edelleenkin poiketa katetun joukkolainan sopimusehdoissa tästä olettamasaännöstä.

Pykälän *1 momentin 2 kohdan* mukaan täytevakuuksia saisi olla katepoolissa enintään 20 prosenttia katepoolin nimellisarvoisesta kokonaisarvosta. Prosentuaalinen rajoite vastaa voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 15 §:n 3 momentissa säädettyä. Säännös olisi luonteeltaan pakottava, eikä liikkeeseenlaskija saisi sopimusehdoissa sallia tätä korkeampaa täytevakuuksien osuutta. Kyseessä olisi voimassa olevasta laista poiketen katepoolikohtainen vaatimus. Koska sekä ehdotettava laki että katettuja joukkolainoja koskeva direktiivi pohjautuvat katepoolikohtaiselle sääntelylle, on tarkoituksenmukaista asettaa vaatimukset vastaavasti katepoolikohtaisina.

Täytevakuuksia koskeva rajoitus ehdotetaan sisällytettäväksi lakiin riippumatta siitä, että EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklassa säädetään luottolaitos- ja julkisyhteisövästapuolten vastapuoliriskien enimmäismääristä. Asetus antaa erilliset enimmäisvaatimukset luottolaitosvastapuoliriskille ja julkisyhteisövästapuoliriskille. Vaatimukset ovat suoraan sovellettavaa oikeutta. Täytevakuuksia koskevista kansallisista rajoituksista ei ole katsottu perustelluksi luopua täysin, sillä EU:n vakavaraisuusasetuksen mukaisilla kriteereillä liikkeeseenlaskijoiden olisi sallittua käyttää huomattavasti enemmän täytevakuustyyppisiä instrumentteja vakuutena katepooleissa. Täytevakuuksien ollessa luonteeltaan luottolaitos- ja julkissektorivastapuoliriskejä kansallisten rajoitusten poistaminen kokonaan merkitsisi, että katettujen joukkolainojen kautta pankkisektorin keskinäinen kytkeytyneisyys sekä kytkeytyneisyys valtioihin ja muihin julkissektorin yhteisöihin voisi syvetä.

Pykälän *1 momentin 3 kohdan* mukaan maksuvalmiusvaatimuksen kattamiseen käytettävät täytevakuudet voitaisiin aina sisällyttää katepooliin. Näitä ei laskettaisi edellä 2 kohdassa säädetyn rajoituksen piiriin.

Ehdotettavan säännöksen mukaan liikekiinteistöluottojen ja täytevakuuksien määrälliset rajoitukset laskettaisiin vakuuksien nimellisarvojen mukaisesti lasketusta katepoolin kokonaisarvosta, mikä olisi tarkennus voimassa olevaan lakiin nähden. Voimassa olevassa kiinnitysluottopankkilainissa ei ole säädetty, millä menetelmällä lasketusta kokonaisarvosta rajoitukset määritellään.

Pykälän *2 momentin* mukaan Finanssivalvonta voisi liikkeeseenlaskijan hakemuksesta erityisesti syystä myöntää luvan määräajaksi poiketa 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua 20 prosentin täytevakuuksien rajoituksesta. Erityisiä syitä olisivat esimerkiksi rahoitusmarkkinoiden häiriötilanteet ja katepoolien muodostamiseen ja valvontaan liittyvät tietojärjestelmätekniset häiriöt. Erityisenä syynä olisi pidettävä myös sitä, että luottolaitoksen tai väliluoton velallisen ollessa konkurssissa tai selvitystilassa katetun joukkolainan vakuuksia realisoidaan ja niistä saatavat varat sijoitetaan väliaikaisesti täytevakuuksiksi kelpoisiin instrumentteihin odottamaan katetun joukkolainan erääntymistä.

**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. Vakuusarvostuksessa on huomioitava myös kiinteistökiinnityksiin perustuva tai muu vastaava panttioikeuden enimmäismäärä.

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 momentissa säädettäisiin siitä, että sellaiselle vakuudettomalle saatavalle, jonka vastapuoli on katsottava maksukyvyttömäksi EU:n vakavaraisuusasetuksen 178 artiklassa säädettyllä tavalla, ei saa laskea vakuusarvoa. Momentilla pannaan täytäntöön katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 15 artiklan 4 kohdan toinen alakohta. Saatavalla tarkoitettaisiin tätä momenttia sovellettaessa lähinnä julkisyhteisöluottoihin, johdannaisiin ja täytevakuuksiin perustuvia saatavia, koska vakuudeksi sallitut muut luottosaatavat (asunto- ja liikekiinteistöluotot) ovat luonteeltaan vakuudellisia, eivätkä siten tämän momentin soveltamisalan piirissä.

#### **24 §. Katepoolin kokonaisarvoa koskevat vaatimukset.**

Pykälässä säädettäisiin katepoolin kokonaisarvon laskennasta ja ylivakuudesta, eli osuudesta, jolla katepoolin on jatkuvasti ylitettävä katettuihin joukkolainoihin liittyvät velvoitteet. Ylivakuus olisi laskettava aina katepoolikohtaisesti, jolloin huomioon otetaan katetuista joukkolainoista ainoastaan kyseisen katepoolin kattamat joukkolainat.

Pykälän 1 momentin mukaan ylivakuuden tulee olla arvoltaan lähtökohtaisesti vähintään kaksi prosenttia, mikä vastaa voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 16 §:n 4 momentissa, samoin kuin EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklan 3 a kohdassa säädettyä ylivakuuden prosentuaalista vähimmäisarvoa. Voimassa olevaan kiinnitysluottopankkilakiin nähden uusi vaatimus puolestaan olisi, että jos EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklan 3 a kohdan kolmannessa alakohdassa mainitut vaatimukset eivät täyty, ylivakuuden on oltava arvoltaan vähintään viisi prosenttia. Viimeksi mainittu vaatimus perustuu EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklan muutokseen, joka tulee voimaan 8.7.2022. Ylivakuuden olisi katettava säädetyn prosenttiosuuden lisäksi katettuihin joukkolainoihin liittyvät arvioidut alasajokustannukset.

Pykälän 2 ja 3 momenteissa säädettäisiin siitä, millä arvostusmenetelmällä 1 momentissa tarkoitettu ylivakuus tulee määrittää. Pykälän 2 momentin mukaan liikkeeseenlaskijan olisi käytettävä nykyarvoperusteista laskentatapaa. Maksusuoritukset olisi nykyarvoperusteisessa laskentatavassa otettava huomioon edellä 23 §:ssä mainittujen vakuusarvojen mukaisessa suhteessa. Ehdotettu nykyarvoperusteinen laskentatapa vastaa voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 16 §:n 4 momentissa säädettyä.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin siitä, että nykyarvoperusteisella laskentatavalla ei kuitenkaan voida alittaa vastaavaa nimellisarvoperusteista ylivakuusvaatimusta. Mikäli nykyarvoperusteinen laskentatapa tuottaisi nimellisarvoperusteista laskentatapaa matalamman lopputuloksen, ylivakuus määräytyisi nimellisarvoperusteisesti laskettuna. Käytännössä liikkeeseenlaskijan olisi seurattava koko ajan sekä nykyarvo- että nimellisarvoperusteista ylivakuusvaatimusta, joista korkeamman lopputuloksen antama on liikkeeseenlaskijaa sitova, tai vaihtoehtoisesti nykyarvoperusteisen laskentatavan tulee olla olettamiltaan sellainen, että se ei missään tilanteessa tuota matalampaa ylivakuusvaatimusta kuin nimellisarvoperusteinen laskentatapa.

Pykälän 3 momentissa ehdotettava nimellisarvoon perustuva lattiasäntö pohjautuu EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklan 3 a kohtaan, jossa määritellään sallittu ylivakuuden vähimmäistaso nimellisarvoperusteisesti. Tämä ei kuitenkaan estä käyttämästä ylivakuuden laskennassa muita laskentamenetelmiä, kuten nykyarvoperusteista menetelmää, jos ylivakuuden vähimmäistaso nimellisarvoperusteisesti määriteltynä voidaan taata asetuksen edellyttämällä tavalla. Lisäksi katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 15 artiklan 6 kohdasta käy ilmi vastaava periaate siitä, että muulla kuin nimellisarvolla määritettävä katepoolin kokonaisarvoa koskeva



vaatimus ei saa tuottaa matalampaa ylivakuusvaatimusta kuin nimellisarvoperusteinen laskentatapa. Ehdotettu nimellisarvoon perustuva lattiasääntö on muutoinkin perusteltua säätää lain tasolla sen vuoksi, että nykyarvoperusteinen laskentatapa voi poiketa paljonkin nimellisarvoperusteisesta laskentatavasta, riippuen nykyarvon laskennassa käytettävistä oletuksista. Voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 16 §:n 4 momentin mukaan liikkeeseenlaskijan edellytetään ylläpitävän koko ajan nykyarvoltaan kahden prosentin suuruista ylivakuutta, mutta pykälän 3 momentin mukaan katepoolin arvon on nimellisarvoltaan oltava vähintään yhtä suuri kuin katettujen joukkolainojen nimellisarvo. Ehdotettu säännös siten merkitsee ylivakuusvaatimuksen korottamista nolasta prosentista kahteen prosenttiin nimellisarvoperusteisesti laskettuna.

Pykälän 4 momentin mukaan katepooliin sisältyvän vakuudellisen saatavan kohonnut luottoriski olisi otettava tarkoituksenmukaisella tavalla huomioon sekä nimellisarvon että nykyarvon laskennassa ainakin niissä tilanteissa, kun saatava on luokiteltava järjestämättömäksi. Ehdotus pohjautuu EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklan 3 a kohdan neljänteen alakohtaan sisältyviin edellytyksiin, jonka mukaan vähintään kahden prosentin suuruisen ylivakuusvaatimuksen edellytyksenä on muun muassa, että vakuutena oleviin varoihin liittyvä riski on huomioitu katepoolin arvostuksessa. Ehdotettavaa vaatimusta perustellaan myös sillä, että vakuudellisten saatavien – käytännössä kiinteistövuokudellisten luottojen – kategorinen arvostaminen nolaa arvoon ehdotetaan purettavaksi. Ehdotettavan muutoksen myötä saataviin liittyvä luottoriski tulisi ottaa huomioon katepoolin arvon laskennassa. Momentissa tarkoitettuna luottoriskin tarkoituksenmukaisena huomioon ottamisena olisi pidettävä vähintään sitä, että katepoolin arvosta vähennetään ainakin katepooliin sisältyviin järjestämättömiin luottosaataviin kirjanpidossa kohdistetut luottotappiot. Ehdotetun 23 §:n 3 momentin mukaan järjestämättömälle vakuudettomalle saatavalle ei kuitenkaan koskaan saisi laskea vakuusarvoa.

Ehdotetussa 4 momentissa asetetut edellytykset luottotappioriskin huomioinnista sekä katepooliin sisältyvien luottosaatavien määrittäminen säännöllisesti päivitettävän markkina-arvon perusteella olisivat lähtökohtaisesti sellaisia EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklan 3 a kohdan neljännessä alakohdassa tarkoitettuja vakuuksien arvoihin liittyvät riskit huomioivia tekijöitä, joiden perusteella liikkeeseenlaskijoiden olisi sallittua hyödyntää mainitussa alakohdassa säädettyä kahden prosentin suuruista ylivakuuden vähimmäistasoa.

Pykälän 5 momentissa säädettäisiin johdannaisten arvon laskennasta nykyarvo- ja nimellisarvoperusteisesti. Johdannaisiin liittyvien tarkempien laskentamenetelmien määrittäminen perustuu katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 15 artiklan 5 kohtaan, jonka mukaan jäsenvaltioiden on säädettävä johdannaisten arvon laskentaan liittyvistä menetelmistä.

Pykälän 6 momentissa säädettäisiin, että sekä katepoolin kokonaisarvo että katetuista joukkolainoista aiheutuvat velvoitteet on määritettävä samalla menetelmällä. Momentilla pannaan täytäntöön direktiivin 15 artiklan 8 kohta ilman siihen liittyvää jäsenvaltio-optiota.

Pykälän 7 momentin mukaan Finanssivalvonta voisi antaa tarkempia määräyksiä katepoolin kokonaisarvon laskennasta. Määräyksenantovaltuus kattaisi myös alajakustannusten laskenta-periaatteet direktiivin 15 artiklan 3 kohdan toisen alakohdan tarkoittamalla tavalla siten, että nämä kustannukset voitaisiin laskea Finanssivalvonnan määrittelemänä kokonaissummana.

**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 johdannaista saa käyttää ainoastaan riskeiltä suojautumiseksi, täyttää myös katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 11 artiklan 1 kohdan a alakohdan mukaisen vaatimuksen. Johdannaisten sääntelyä on kuitenkin tarkennettava, jotta kansallinen sääntely täyttää direktiivin mukaiset edellytykset.

Pykälän 1 momentista ilmeni katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 11 artiklan 1 kohdan c alakohdan vastaavasti, että johdannaissopimukset tulee olla eriytettyinä liikkeeseenlaskijan muista varoista. Eriyttäminen toteutettaisiin siten, että johdannaissopimukset sisällytetään katepooliin ja ne merkitään joukkolainarekisteriin ja katepooliin sisällytettyjen johdannaissopimusten vakuuksien on oltava yksilöitävissä. Katepooliin sisällytettyjen ja joukkolainarekisteriin merkittyjen johdannaissopimusten vakuuksia ei kuitenkaan ole välttämätöntä merkitä joukkolainarekisteriin erikseen sen vuoksi, että johdannaissopimusten vakuudet jo luonteensa puolesta seuraavat päävelvoitteena olevien johdannaissopimusten etuoikeutta, eikä katepooliin sisältyvien johdannaissopimusten vakuuksista kertyvä kassavirta voi siten tulla liikkeeseenlaskijan konkurssipesän tai yleisen velkojataan hyödyksi. Vakuudet tulee kuitenkin olla yksilöitävissä, jotta ne voidaan käytännössä yksilöidä liikkeeseenlaskijan muista varoista. Tältä osin ehdotuksella pannaan täytäntöön direktiivin 12 artiklan 1 kohdan toinen alakohta. Mainitun artiklakohdan a alakohta lisäksi edellyttää, että johdannaissuojauksen tasoa on säännöllisesti tarkistettava suhteessa niillä suojattaviin riskeihin, mikä vaatimus niin ikään sisällytettäisiin 1 momenttiin. Momentin viimeisen virkkeen mukaan johdannaissopimukset on säilytettävä kirjallisesti tai muulla pysyvällä tavalla, mikä vastaa direktiivin 11 artiklan 1 kohdan b alakohdan sisältävää vaatimusta johdannaisten riittävästä dokumentoinnista.

Pykälän 2 momenttiin sisältyvä vaatimus siitä, että konkurssin, selvitystilan tai kriisinratkaisumenettelyn estämättä johdannaissopimusten on pysyttävä voimassa, olisi voimassa olevaan lainsäädäntöön nähden uusi, ja sillä pantaisiin täytäntöön direktiivin 11 artiklan 1 kohdan d alakohta.

Pykälän 3 momentin mukaan johdannaisten ja niihin liittyvän vastapuolirisikin on täytettävä EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklassa säädetyt edellytykset. Momentilla pannaan täytäntöön direktiivin 11 artiklan 2 kohdan a alakohta, jonka mukaan jäsenvaltioiden on säädettävä hyväksyttävillä johdannaistavastapuolille asetettavista edellytyksistä. Koska lakiehdotus rakentuu kokonaisuudessaan sille, että ainoastaan premium-luokan eurooppalaiset katetut joukkolainat sallittaisiin kansallisessa lainsäädännössä, on siten perusteltua asettaa johdannaisten käytön edellytykset EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklan mukaisiksi, jossa säädettyjen vaatimusten täyttäminen on keskeisenä edellytyksenä premium-luokan katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskulle. Kiinnitysluottopankkitoiminnassa käytettävä jokainen johdannaissopimus olisi hankittava ainoastaan EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklan mukaan hyväksyttäviltä vastapuolilta ja lisäksi liikkeeseenlaskijan olisi rajoitettava vastapuoliriskejä mainitussa artiklassa säädetyllä tavalla.

Pykälän 4 momenttiin sisältyisi määräyksenantovaltuus Finanssivalvonnalle tarkempien määräysten antamiseksi hyväksyttävistä johdannaistavastapuoliriskeistä ja johdannaisten dokumentoinnista. Voimassa olevaan kiinnitysluottopankkilain 18 §:n 3 momenttiin jo sisältyy vastaavan tyyppinen määräyksenantovaltuus johdannaisten käyttöä koskevista tarkemmista edellytyksistä. Ehdotettu määräyksenantovaltuus koskisi muun muassa hyväksyttävien johdannaistavastapuolirisikien mahdollista laajentamista EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklassa tarkoitettuihin luottoluokkaan 3 lukeutuviin luottolaitosvastapuoliriskeihin. Finanssivalvonta voisi antaa tarkentavia määräyksiä myös johdannaisten dokumentoinnista.

**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. Liikkeeseenlaskija voisi käyttää eri joukkolainoille eri katepooloja, mistä johtuen joukkolainarekisteristä on käytävä ilmi myös se, mitkä katepoolit ovat minäkkin joukkolainojen vakuutena.

Katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 12 artiklassa säädetään katetun joukkolainan vakuuksien eriyttämisestä liikkeeseenlaskijan tai vakuuden asettajan muusta varallisuudesta. Ehdotetun 5 luvun säännöksillä varmistetaan, että katetun joukkolainan vakuudet ovat jatkuvasti ajan tasalla ja että ne ovat joukkolainarekisteriin merkittyinä eroteltavissa liikkeeseenlaskijan tai väliluoton velallisenä olevan luottolaitoksen muusta varallisuudesta. Ehdotetun 5 luvun säännöksillä pannaan täytäntöön direktiivin 12 artiklan 1 kohdan a alakohdan mukainen katetun joukkolainan vakuuksien yksilöitävyysvaatimus. Joukkolainarekisterin ylläpitovelvollisuuteen ei olisi poikkeuksia liikkeeseenlaskijan tai väliluoton velallisen maksukyvyttömyys- tai kriisintarkaisumenettelyissä, jolloin direktiivin 12 artiklan 2 kohdan edellyttämän vaatimuksen täytäntöönpano ei edellytä nimenomaisia säännöksiä. Joukkolainarekisterin ylläpitovelvoitteella pannaan osaltaan täytäntöön myös direktiivin 18 artiklan 4 kohdan mukainen edellytys katettuihin joukkolainoihin liittyvien transaktioiden kirjaamisesta sekä tähän liittyvistä asianmukaisista dokumentoinneista ja prosesseista.

**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. Pykälän *4 momentti* olisi uusi, ja siinä säädettäisiin, että katepoolin asettaneen liikkeeseenlaskijan tai väliluoton velallisen konkurssin tai selvitystilan alkamisen jälkeen vakuuksista kertyvät varat on vastaavalla tavalla merkittävä joukkolainarekisteriin. Asiasällöllisesti momentti vastaa voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 25 §:n 1 momentin toista virkettä ja 3 momenttia tarkentaen kuitenkin, että tämä koskee nimenomaan tilannetta, jossa katepoolin asettanut taho joutuu konkurssiin tai selvitystilaan. Ellei katepoolin asettanut luottolaitos ole konkurssissa tai selvitystilassa, momenttia ei sovellettaisi.

**30 §. Joukkolainarekisteriin merkittävät tiedot johdannaisista.** Pykälän *1 momentti* vastaisi voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 21 §:ää. Sillä osaltaan pantaisiin täytäntöön katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 11 artiklan 1 kohdan c alakohta, joka edellyttää johdannais-sopimusten eriyttämistä liikkeeseenlaskijan muista varoista. Johdannais-sopimusten merkitseminen joukkolainarekisteriin mahdollistaa sen, että kiinnitysluottopankkitoimintaan liittyvät johdannais-sopimukset voidaan yksilöidä ja eriyttää muista varoista. Pykälän *2 momentti* olisi uusi, ja siinä säädettäisiin, että liikkeeseenlaskijan konkurssin tai selvitystilan alkamisen jälkeen johdannaisista kertyvät varat on vastaavalla tavalla merkittävä joukkolainarekisteriin.

## 6 luku **Maksuvalmiusvaatimukset**

**31 §. Katepoolin maksuvalmiusvaatimus.** Säännöksellä pannaan täytäntöön katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 16 artiklan mukainen maksuvalmiusvaatimus. Kyseessä olisi voimassa olevaan kiinnitysluottopankkilakiin nähden uuden tyyppinen vaatimus.

Direktiivin 16 artikla edellyttää, että jäsenvaltioiden on säädettävä erityisestä maksuvalmiusvaatimuksesta, jonka mukaan katepooliin tulee jatkuvasti sisällyttää likvidejä varoja määrä, joka kattaa katettuihin joukkolainoihin liittyvän nettoulosvirtauksen tulevalla 180 päivän aikajak-

solla. Kyseessä on EU:n vakavaraisuusasetukseen perustuvaan yleiseen maksuvalmiusvaatimukseen (*liquidity coverage ratio*) nähden lisävaatimus. Mainittu yleinen maksuvalmiusvaatimus edellyttää, että luottolaitoksella on likvidejä varoja kattaakseen arvioidussa stressitilanteessa tulevat likviditeetin ulosvirtaukset tulevan 30 päivän ajanjaksona.

Pykälässä tarkoitettuna nettoulosvirtauksena pidettäisiin direktiivin 3 artiklan 16 kohdassa tarkoitettua nettoulosvirtausta, jossa on huomioitava sekä katettuun joukkolainaan että riskien suojaamiseksi kelpoisten johdannaisten pääomiin ja korkoihin liittyvät ulosvirtaukset sekä katepooliin liittyvät kassavirtojen sisäänvirtaukset.

Ehdotettu säännös poikkeaisi voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 17 §:ssä säädetyistä maksuvalmiusvaatimuksesta siten, että katettujen joukkolainojen keskimääräistä juoksu-aikaa ei enää rajoitettaisi suhteessa katepooliin kuuluvien luottosaatavien keskimääräisen laina-ajan mukaisesti. Voimassa oleva maksuvalmiusvaatimus edellyttää ainoastaan korkokassavirtojen vastaavuutta ja että korkokassavirtoihin voidaan sisällyttää myös väliluottojen kassavirta siten, että tarkastelujakso on 12 kuukautta. Ehdotettava, direktiivin perustuva maksuvalmiussäännös kattaisi kaikki katettuihin joukkolainoihin, mukaan lukien johdannaissopimuksiin, liittyvät ulosvirtaukset ja se voitaisiin kattaa ainoastaan sellaisista eristä saatavilla kassavirroilla, jotka kertyvät direktiivin mukaisesti katepooliin sallituista eristä. Näin ollen voimassa olevaan lakiin nähden väliluotoista kertyvää kassavirtaa ei voisi huomioida maksuvalmiusvaatimusta laskettaessa. Tästä näkökulmasta direktiivin edellyttävää maksuvalmiusvaatimusta voidaan pitää huomattavasti kattavampana. Toisaalta direktiivissä säädetyssä maksuvalmiusvaatimuksessa tarkastelujakso on 180 päivää voimassa olevan 12 kuukauden asemesta.

Pykälän 1 momentilla pannaan täytäntöön direktiivin 16 artiklan 1 ja 2 kohdat. Maksuvalmiusvaatimus tulisi täyttää siten, että katepooleissa on jatkuvasti täytevakuuksia se määrä, jotta tällä voidaan kattaa tulevien 180 päivän aikana tapahtuva kassavarojen nettoulosvirtaus. Säännös velvoittaa liikkeeseenlaskijaa huolehtimaan, että maksuvalmiusvaatimus täyttyy niin kaikkien liikkeeseen laskettujen katettujen joukkolainojen osalta kokonaisuutena kuin katepoolikohtaisesti. Momentin mukaan maksuvalmiusvaatimus täytettäisiin käyttämällä 18 §:ssä tarkoitettuja täytevakuuksia. Minitulla täytevakuuksia koskevalla säännöksellä pannaan täytäntöön direktiivin 16 artiklan 3 kohdassa säädetyt vaatimukset maksuvalmiusvaatimuksen kattamiseksi kelpoisista instrumenteista.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin siitä, että nettoulosvirtauksen määrittelemisessä liikkeeseenlaskija saisi käyttää joukkolainan viimeistä ehdotonta eräpäivää, jos katettu joukkolaina sisältää erääntymisajankohdan lykkäystä koskevan ehdon. Momentilla otettaisiin käyttöön direktiivin 16 artiklan 5 kohtaan sisältyvä jäsenvaltio-optio.

Pykälän 3 momenttiin sisältyisi määräyksenantovaltuus Finanssivalvonnalle maksuvalmiusvaatimuksen laskentaa koskevien tarkempien säännösten antamiseksi.

Direktiivin 16 artiklan 6 kohtaan sisältyvää rahoituksen vastaavuutta (*match funding*) koskevaa optiota ei ehdoteta otettavaksi käyttöön, koska Suomessa ei ole ollut käytössä tällaisia rakenteita.

**32 §.** *Katetun joukkolainan erääntymisen lykkääminen.* Voimassa olevaan lakiin nähden säännös olisi uusi, ja sillä pannaan täytäntöön katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 17 artiklan mukainen jäsenvaltio-optio jatkettavien maturiteettirakenteiden sallimisesta.

Ehdotettu säännös olisi luonteeltaan pakottava: ainoastaan säännöksessä mainitut kriteerit täytävä ehto erääntymisen lykkäämisestä olisi velkoihin nähden tehokas. Pakottavuus ilmenisi ehdotetusta *4 momentista*.

Säännöksen soveltamista ei ehdoteta rajattavaksi ainoastaan liikkeeseenlaskijan kriisintarkkaisu-menettelyissä, konkurssissa tai selvitystilassa, vaan on käytettävissä riippumatta siitä, onko liikkeeseenlaskija näiden menettelyiden piirissä vai ei. Pesänhoitajan, selvitysmiehen ja asiamiehen tehtävistä erääntymisen lykkäämiseen liittyen säädettäisiin ehdotettavassa 43 §:ssä. Eräpäivän lykkääminen ei vaikuttaisi liikkeeseenlaskijan velkavastuuseen joukkolainanhaltijoihin nähden eikä katepooliin liittyviin vakuusoikeuksiin. Direktiivin 17 artiklan 1 kohdan f alakohta ei siten edellytä nimenomaista säännöstä.

Pykälän *1 momentissa* säädettäisiin siitä, että erääntymisen lykkääminen olisi sallittua ainoastaan tämän sallivan sopimusehdon mukaisesti. Kyse ei siten olisi suoraan lain nojalla katettuihin joukkolainoihin liittyvästä ominaisuudesta, vaan asiasta olisi sovittava nimenomaisesti katetun joukkolainan sopimusehdoissa. Erääntymisajankohdan lykkääminen ei olisi liikkeeseenlaskijan omassa harkintavallassa, vaan liikkeeseenlaskijalla voisi lykätä eräpäivää vasta, kun Finanssivalvonta on antanut toimenpiteelle luvan. Sopimusehdossa olisi mainittava tässä pykälässä säädetyt edellytykset sekä määriteltävä ehdoton takaraja, jolloin katettu joukkolainan erääntyy viimeistään maksettavaksi ja jota ei ole mahdollista siirtää Finanssivalvonnan luvallakaan. Momentilla pannaan täytäntöön direktiivin 17 artiklan 1 kohdan b ja d alakohtat.

Erääntymisajankohdan lykkäämisen edellytyksistä säädettäisiin *2 momentissa*. Momentin kaikissa kohdissa olevien edellytysten tulee täytyä. Momentin 1 ja 2 kohdilla pannaan täytäntöön direktiivin 17 artiklan 1 kohdan a alakohta, joka edellyttää, että jäsenvaltioiden on kansallisessa lainsäädännössään määriteltävä objektiiviset kriteerit erääntymisajankohdan lykkäämiselle. Koska erääntymisajankohdan lykkääminen on luonteeltaan liikkeeseenlaskijan maksuvalmiutta turvaava toimenpide, on tarkoituksenmukaista asettaa kansallisesti määriteltävät edellytykset nimenomaan maksuvalmiuteen liittyviksi. Siksi ehdotettavat erääntymisajankohdan lykkäämisen edellytykset liittyvät yhtäältä jälleenaohitusongelmiin ja toisaalta maksuvalmiusvaatimuksen alittumiseen. Erääntymisajankohdan lykkääminen siten mahdollistaa liikkeeseenlaskijan sopeutumisen esimerkiksi jälleenaohitusmarkkinoiden häiriötilanteisiin ja väliaikaisesta likviditeettivajeesta johtuvan maksukyvyttömyyden torjumisen.

Edellytyksenä olisi *1 kohdan* mukaan, että liikkeeseenlaskija ei kykene hankkimaan rahoitusta tavanomaisista pitkäaikaisen rahoituksen lähteistä. Tavanomaisina pitkäaikaisen rahoituksen lähteinä pidettäisiin esimerkiksi uusien katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua tai muuta pidempiaikaista, juoksuajaltaan yli vuoden kestoista rahoitusta luottolaitosten hyödyntämiltä tyypillisiltä markkinoilta. Kohdan mukainen edellytys tulisi sovellettavaksi liikkeeseenlaskijan osoittaessa, että se ei kykene laskemaan liikkeeseen sovellettavaksi katettuja joukkolainoja erääntyvän joukkolainan jälleenaohittamiseksi, eikä korvaavaa pidempiaikaistakaan rahoitusta ole liikkeeseenlaskijan saatavilla.

Momentin *2 kohdan* mukaan edellytyksenä olisi, että liikkeeseenlaskija ei voisi maksaa erääntyvän katetun joukkolainan pääomaa ja korkoja ilman liikkeeseenlaskijan tai yhteenliittymän maksuvalmiusvaatimuksen alittumista. Maksuvalmiusvaatimuksella tarkoitettaisiin tässä EU:n vakavaraisuusasetuksen mukaista maksuvalmiusvaatimusta (LCR).

Momentin *3 kohdassa* säädettäisiin siitä, että erääntymisajankohdan lykkääminen ei saa vaikuttaa katettujen joukkolainojen alkuperäisten erääntymisajankohtien mukaiseen erääntymisjärjestykseen. Tällä edellytyksellä pannaan täytäntöön direktiivin 17 artiklan 1 kohdan e alakohta. Tämä edellytys ohjaa erityisesti sitä, mihin saakka Finanssivalvonta voi myöntää luvan katetun

joukkolainan erääntymisajankohdan jatkamiseen. Lupaa ei voisi myöntää, jos katettujen joukkolainojen alkuperäisten erääntymisajankohtien mukainen erääntymisjärjestys muuttuu. Tarkoituksena on turvata se, että erääntymisajankohdaltaan aikaisemmin erääntyvät katetut joukkolainat saavat maksun katepooliin sisältyvistä vakuuksista ennen myöhemmin erääntyviä katettuja joukkolainoja.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin lupamenettelystä. Liikkeeseenlaskijan olisi haettava Finanssivalvonnalta lupa erääntymisajankohdan lykkäämiseen viimeistään viittä pankkipäivää ennen katetun joukkolainan erääntymistä. Määräajan tarkoituksena on, että Finanssivalvonnalle jää riittävä aika reagoida lupahakemukseen ennen katetun joukkolainan erääntymistä. Liikkeeseenlaskijan olisi käytännössä ilmoitettava hakemuksessaan haettava uusi eräpäivä sekä selvitys erääntymisen lykkäämistä koskevien edellytysten täyttymisestä. Jos katetun joukkolainan erääntymistä on Finanssivalvonnan antamalla luvalla jo siirretty, momentti ei estäisi jo lykätyn erääntymisen jatkamista uudella luvalla, jos tämä on sopimusehtojen mukaisen takarajan puitteissa, eikä vaikuta katettujen joukkolainojen alkuperäisten erääntymisajankohtien mukaiseen erääntymisjärjestykseen. Momentin mukaan Finanssivalvonnan olisi myönnettävä lupa, jos erääntymisajankohdan lykkäämistä koskevat edellytykset täyttyvät. Tällöin on arvioitava paitsi sitä, täytyvätkö 2 momentissa säädetyt aineelliset edellytykset samoin kuin sitä, sisältääkö katettu joukkolainassa tässä pykälässä säädetyt ehdot. Momentilla pannaan osaltaan täytäntöön direktiivin 17 artiklan 1 kohdan a alakohdan mukainen edellytys siitä, että katetun joukkolainan erääntymisajankohdan lykkääminen ei saa olla liikkeeseenlaskijan harkinnasta riippuvaista. Momentin viimeisen virkkeen mukaisesti Finanssivalvonnan myöntämään lupaan on sisällytettävä myös uusi eräpäivä. Finanssivalvonnan olisi mahdollista myöntää lupa siten, että liikkeeseenlaskija saa maksaa katetun joukkolainan takaisin ennen luvan mukaista määräpäivääkin.

Pykälän 5 momentissa säädettäisiin niistä seikoista, joista on mainittava katetun joukkolainan esitteessä. Momentilla pannaan täytäntöön direktiivin 17 artiklan 1 kohdan c alakohdan mukainen vaatimus siitä, että sijoittajille tarjotaan riittävä tieto jatkettavista maturiteettirakenteista niihin liittyvien riskien arvioimiseksi.

## 7 luku Väliluotto

**33 §. Väliluottojen myöntäminen.** Pykälässä säädettäisiin väliluottotoimintamallin yleisistä edellytyksistä. Voimassa olevasta kiinnitysluottopankkilaista poiketen, väliluottotoimintamalli ehdotetaan rajoitettavaksi ainoastaan konsolidointiryhmän tai talletuspankkien yhteenliittymän sisäiseksi rahoitusjärjestelyksi. Pykälässä säädettäisiin yleisestä vastavuoroisuusperiaatteesta: väliluottoja voitaisiin myöntää sitä vastaan, että väliluoton velallinen asettaisi omasta taseestaan luottosaatavia katetun joukkolainan vakuudeksi. Erityisesti vakuuksien vierasvelkapanttausluonne huomioiden väliluottoa vastaan annettavien vakuuksien määrä tulee olla oikeasuhtainen verrattuna väliluottoon. Vakuuksien määrän oikeasuhtaisuutta arvioitaessa olisi huomioitava lain ja sopimusehtojen mukaiset vakuusvaatimukset, mutta myös yleinen markkinakäytäntö. Jäljempänä 34 §:n mukaiseen väliluottosopimukseen olisi kuitenkin sisällytettävä ne menettelytavat sen varmistamiseksi, että katepooli täyttää laissa ja sopimusehdoissa asetetut vaatimukset.

Vakuuden asettamiseen ja vakuuden tuottamiin oikeusvaikutuksiin sovellettaisiin samoja säännöksiä kuin liikkeeseenlaskijan toimesta asetettuihin vakuuksiin. Myös väliluoton velallisen asettamat vakuudet olisi merkittävä joukkolainarekisteriin ehdotettavan 5 luvun mukaisella tavalla.

Katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 9 artiklan 2 kohta mahdollistaa muun kuin liikkeenlaskijan taseessa olevan vakuusmateriaalin hyödyntämisen rahoitusvakuusdirektiivin mukaiset edellytykset täyttävällä rahoitusvakuusjärjestelyllä. Ehdotettavat säännökset täyttävät rahoitusvakuusdirektiivissä asetetut edellytykset. Rahoitusvakuusdirektiivin 1 artiklan näkökulmasta väliluoton velallisenä oleva luottolaitos olisi vakuuden antajana, ja vakuuden saajana puolestaan liikkeenlaskija, joka ylläpitää katepoolia joukkolainanhaltijoiden hyväksi. Vakuuksien merkitseminen joukkolainarekisteriin puolestaan täyttäisi rahoitusvakuusdirektiivin 1 artiklan 5 kohdan mukaisen todistettavuusvaatimuksen, sillä joukkolainarekisteriä olisi pidettävä mainitun artiklakohdan mukaisena lainasaamisista koskevana luettelona.

**34 §.** *Väliluottoja koskevat vakuusjärjestelyt.* Pykälä olisi voimassa olevaan kiinnitysluotto-pankkilakiin nähden uusi.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin nimenomaisesti, että kiinnitysluotto pankki vastaa siitä, että katepooli täyttää laissa ja sopimusehdoissa asetetut vaatimukset. Kiinnitysluotto pankki ei voisi siirtää tätä velvoitettaan esimerkiksi sopimusehdoin yksinomaan väliluottojen velallisenä oleville luottolaitoksille esimerkiksi väliluottosopimuksilla, vaan suhteessa joukkolainasijoittajiin vastuu liikkeenlaskijana olevalla kiinnitysluotto pankilla. Se käytännössä velvoittaa siihen, että kiinnitysluotto pankin on toteutettava riittävät toimenpiteet sen varmistamiseksi, että katepoolilla joukkolainalla on vakuuksia riittävästi ja että vakuuksien kattavuutta arvioidaan jatkuvasti. Yksi osa näitä toimenpiteitä on väliluottosopimukseen sisällytettävät sopimusehdot, joista säädettäisiin nimenomaisesti 2 momentissa.

Pykälän 2 momentin mukaan väliluottoa koskevassa sopimuksessa on määriteltävä menettelytavat sen varmistamiseksi, että katepooli täyttää sille laissa ja sopimusehdoissa asetetut vaatimukset. Väliluottosopimuksessa olisi erityisesti sovitettava poolitusmenettelystä eli siitä, millä tavalla katepooli muodostetaan, kuten onko liikkeenlaskijalla oikeus toteuttaa poolitus toimimalla vakuudeksi tulevat asunto- ja liikekiinteistöluotot väliluoton velallisen taseesta vai huolehtiiko väliluoton velallisenä oleva luottolaitos poolituksesta omalta osaltaan itse. Tarkoituksena on, että väliluottosopimuksissa varaudutaan nimenomaisesti esimerkiksi siihen, että väliluoton velallisenä olevan luottolaitoksen taseesta on mahdollista asettaa vakuudeksi lisää katepooliin kelpoisia luottosaatavia, kun luottosaatavien pääoma pienenee takaisinmaksujen myötä tai jos niiden vakuutena olevan reaalivakuuden arvo alenee. Nimenomainen säännös on tarpeen, koska väliluottotoimintamallia hyödyntävällä kiinnitysluotto pankilla ei välttämättä ole joukkolainan vakuudeksi kelpoisia kiinteistö vakuudellisia luottoja tai julkisyhteisö luottoja omassa taseessaan lainkaan. Puheena olevan 2 momentin mukaiset järjestelyt eivät kuitenkaan olisi yksinomaan riittäviä 1 momentissa säädetyllä yleisellä vaatimusten mukaisuuden varmistamiseen tähtäävien velvoitteiden osalta, vaan kiinnitysluotto pankki voi olla 1 momentin perusteella velvollinen toteuttamaan muitakin toimenpiteitä, esimerkiksi hankkimaan 18 §:n edellytykset täyttäviä täytevakuuksia katepoolin täydentämiseksi.

Pykälän 3 momentilla pantaisiin osaltaan täytäntöön katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 9 artiklan 1 ja 2 kohdat, jotka edellyttävät katepooliin sisällytettävien vakuuksien vaatimusten mukaisuuden varmistamisesta, kun luottoja hankitaan katetun joukkolainan vakuudeksi riippumatta siitä, toteutetaanko toimenpide luottojen myyntinä vai rahoitusvakuusjärjestelyinä.

**35 §.** *Takautumisoikeus ja kuittaus.* Pykälä vastaisi asiasisällöllisesti voimassa olevan kiinnitysluotto pankkilain 8 §:n 1 momentin 3 ja 4 kohtia. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin voimassa olevaa lakia vastaavasti siitä, mitä takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annetun lain (361/1999) säännöksiä väliluottojärjestelyyn sovelletaan. Momentin mukaan väliluoton velallisenä olevalle luottolaitokselle syntyvä takautumissaatava tämän vakuudeksi asettamien luottosaatavien realisoinnin johdosta kuitattaisiin väliluottoa vastaan. Pykälän 2 momentin mukaan

väliluottoon perustuvia suorituksia saisi käyttää ainoastaan katetuista joukkolainoista aiheutuvien velvoitteiden maksuun. Pykälän 3 momentissa puolestaan säädettäisiin niistä tilanteista, kun väliluoton velallisena olevalla luottolaitoksella on takautumissaatavaa liikkeeseenlaskijalta yli sen, mitä sillä on kuittauskelpoisia väliluottoon perustuvia velvoitteita. Tällöin takautumissaatavaa ei saisi suorittaa väliluoton velalliselle ennen kuin vakuuksien kattamat kaikki joukkolainat on kokonaisuudessaan maksettu takaisin.

## 8 luku Tiedonantovelvollisuudet

**36 §.** *Katettuja joukkolainoja koskeva säännöllinen tiedonantovelvollisuus.* Säännös olisi voimassa olevaan kiinnitysluottopankkilakiin nähden uusi. Tähän saakka katettuihin joukkolainoihin liittyvät tietojen julkistamiset ovat perustuneet EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklaan ja tätä täydentävään markkinakäytäntöön ja itsesääntelyyn, kuten European Covered Bond Label -merkinnän käyttämisen edellytyksiin. Säännöksellä pannaan täytäntöön katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 14 artiklan mukaiset vähimmäisedellytykset ja tarpeelliset kansalliset lisäedellytykset katettuihin joukkolainoihin liittyvistä jatkuvista tiedonantovelvollisuuksista.

Pykälän 1 momentin mukainen edellytys tietojen julkistamisesta vähintään neljännesvuosittain internetsivuilla perustuu katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 14 artiklan 2 ja 3 kohtiin. Direktiivin 14 artiklan 3 kohta nimenomaisesti kieltää, että jäsenvaltiot eivät saa edellyttää tietojen julkistamista paperimuodossa. Momentin 1—8 kohdat perustuvat direktiivin 14 artiklan 1 kohdan a—g alakohtiin. Direktiivin mukaisia vähimmäisedellytyksiä tarkempi säännös olisi momentin 3 kohta, jossa säädettäisiin siitä, että katetun joukkolainan vakuutena olevien asuntoluottojen osalta tiedot on eriteltävä luonnollisille henkilöille myönnettyihin luottoihin, asunto-osakeyhtiöille myönnettyihin luottoihin ja muihin asuntoyhteisöluottoihin. Asunto-osakeyhtiöt ja niihin liittyvät taloyhtiölainat ovat Suomen luottomarkkinoille ominainen piirre. Taloyhtiölainojen kautta tapahtuva velkaantuminen on muodostunut keskeiseksi tekijäksi kotitalouksien kokonaisvelkaantumisessa. Ottaen huomioon, että luotto- ja kiinteistömarkkinoiden kokonaiskuvalla on olennaista merkitystä luottoluokittajien ja sijoittajien arvioidessa katepooleja ja katetun joukkolainan vakuuksiin liittyviä riskejä, on mainittu kriteeri perusteltua lisätä kansalliseen sääntelyyn.

Pykälän 1 momentin 6 kohdalla pannaan täytäntöön osaltaan myös direktiivin 17 artiklan 1 kohdan c alakohdan edellyttämät tiedonantovelvollisuudet katetun joukkolainan eräpäivän siirtoa koskevista yksityiskohtaisista lisätiedoista.

Pykälän 2 momentin mukaan tiedot olisi eriteltävä katepoolikohtaisesti tai joukkolainakohtaisesti, jotta vakuuksien kattavuus eri joukkolainoille ilmenee julkistettavista tiedoista selkeästi.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin siitä, että liikkeeseenlaskijan olisi pidettävä nähtävillä internetsivuillaan myös aiemmin julkaistut tiedot vähintään kuluvalta ja viideltä edelliseltä kalenterivuodelta. Kyseessä olisi lisävaatimus direktiivin asettamaan vähimmäistasoon nähden. Katettujen joukkolainojen markkinakäytännössä on kuitenkin tyypillistä, että myös aiemmin julkistetut katepooleihin liittyvät tiedot ovat saatavilla liikkeeseenlaskijan internetsivuilla. Momentissa asetettu tietojen nähtävilläpitovelvollisuus koskisi ainoastaan lain voimaantulon jälkeen julkistettavia tietoja.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin Finanssivalvonnalle annettavasta määräyksenantovaltuudesta koskien 1 momentin mukaisten tietojen erittelemisestä ja esittämistä. Määräyksen-



antovaltuuden nojalla Finanssivalvonta voisi siten antaa tarkempia määräyksiä siitä, millä tavalla 1 momentissa säädettyjä tietoja olisi tarkemmin eriteltävä internetsivuilla julkistettavassa informaatiossa.

**37 §. Katetun joukkolainan nimike.** Pykälällä pannaan täytäntöön direktiivin 27 artiklan 2 kohdan mukainen edellytys siitä, että eurooppalainen katettu joukkolainana (premium) -nimikettä saadaan käyttää ainoastaan niissä joukkolainoissa, jotka on liikkeeseenlaskettu direktiiviä koskevan täytäntöönpanosääntelyn 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 joukkolainana*.

**38 §. Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskeva raportointi.** Pykälässä säädettäisiin katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 21 artiklan edellyttämistä liikkeeseenlaskijan raportointivelvollisuuksista valvontaviranomaiselle. Mainitun artiklan 1 kohdassa säädetään, että jäsenvaltioiden on edellytettävä, että liikkeeseenlaskijat raportoivat valvontaviranomaiselle säännöllisesti katettuihin joukkolainoihin liittyviä tietoja. Raportointitiheydestä, sekä siitä, että valvontaviranomaisella on oltava oikeus saada tiedot myös pyydettyinä, on säädettävä kansallisessa lainsäädännössä. Artiklan 2 kohdassa puolestaan säädetään yksityiskohtaisemmin siitä, minkä tyyppisiä tietoja raportointivelvollisuuden tulee vähintään kattaa. Pykälällä on tarkoitus panna täytäntöön direktiivin edellyttämät vähimmäisvaatimukset sekä säätää lain tasolla tietyistä direktiivin mukaista vähimmäistasoa tarkemmista raportointivelvoitteista sen varmistamiseksi, että kiinnitysluottopankkitoimintaa koskeva raportointi säilyisi vähintään nykyisen kaltaisella tasolla.

Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevien tietojen raportointivelvollisuudessa ei ole tosiasiallisesti kyse uudesta velvoitteesta, eikä pykälän 3 momentissa ehdotettava määräyksenantovaltuus eroa Finanssivalvonnalla jo olemassa olevista toimivaltuuksista. Finanssivalvonnalla on Finanssivalvonnasta annetun lain 18 §:n perusteella laajat tiedonsaantioikeudet valvottavalta sekä mainitun pykälän 2 momentin perusteella antaa määräyksiä valvottaville Finanssivalvonnan tehtävien hoitamiseksi tarpeellisten tietojen säännöllisestä toimittamisesta ja toimittamisavasta. Mainitun säännöksen nojalla Finanssivalvonta on antanut kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevaan raportointiin liittyviä määräyksiä ja ohjeita (Määräykset ja ohjeet 7/2012: Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskeva raportointi). Sanotussa määräys- ja ohjekokoelmassa liikkeeseenlaskijat ovat velvoitettuja raportoimaan katettuihin joukkolainoihin, vakuuksiin, väliluottoihin ja maksuvalmiuteen koskevia tietoja. Raportoitavia tietoja ovat muun muassa liikkeeseen laskettujen katettujen joukkolainojen kokonaismäärätiedot, ylivakuuden määrä, vakuutena olevien luottosaatavien kassavirtaa kuvaavat tiedot, maksuvelvoitteiden nykyarvoa koskevat tiedot, asuntoluottojen ja liikekiinteistöluottojen luoton suhde vakuuteen (LTV), vakuutena olevien luottosaatavien kappalemäärätiedot ja keskilainamäärätiedot, täytevakuuksia kuvaavat tarkemat tiedot, vakuusmassan arvonmuutokset, väliluottojen pääomatiedot ja niitä vastaan annetut vakuudet sekä riittävän maksuvalmiuden arvioimiseksi tarvittavat kassavirtatiedot.

Ehdotettu 38 § olisi Finanssivalvonnasta annetun lain 18 §:ää täsmentävä säännös sikäli, että siinä määriteltäisiin tarkemmin, mikä olisi valvontaviranomaiselle raportoitavien tietojen vähimmäissisältö. Ehdotetun pykälän estämättä Finanssivalvonnalla olisi edelleen oikeus pyytää valvonnan kannalta tarpeellisia tietoja Finanssivalvonnasta annetun lain 18 §:n perusteella.

Pykälän 1 momentin johdantokappaleessa säädettäisiin direktiivin 21 artiklan 1 kohdan edellyttämänä säännöllisestä raportoinnista sekä siitä, että pykälässä säädetyt tiedot on annettava sään-

nöllisen raportoinnin ohella Finanssivalvonnan vaatimuksesta. Direktiivin edellyttämä raportointitiheys pantaisiin kansallisesti täytäntöön siten, että säännöllinen raportointi olisi toteutettava neljännesvuosittain. Tämä vastaa sitä raportointitiheyttä, mitä liikkeeseenlaskijoiden on jo voimassa olevien Finanssivalvonnan määräysten perusteella noudatettava.

Mainitun momentin 1—7 kohdissa määriteltäisiin tarkemmin raportointivelvollisuuden piiriin kuuluvien tietojen vähimmäissisällöstä. Momentin *1 kohdan* mukaisesti raportoinnin piiriin kuuluisivat liikkeeseen laskettuja katettuja joukkolainoja koskevat tiedot. Tämä edellytys ei sanamuotonsa mukaan tule suoraan direktiivistä, mutta direktiivissä asetettujen velvoitteiden tosiasialliseksi täyttämiseksi sanotut tiedot on raportoitava valvontaviranomaiselle. Lisäksi tähän kategoriaan sisältyviä tietoja kuuluu raportoitavaksi jo Finanssivalvonnan antaman nykyisen määräyksen mukaisesti. Näistä syistä tätä ehdotetaan sisällytettäväksi raportointivelvoitteen piiriin lain tasolla.

Momentin *2 kohdan* mukaan raportoinnin piiriin kuuluisivat katepoolia koskevat tiedot sen arvioimiseksi, että katepooli täyttää tässä laissa säädetty edellytykset. Raportoinnin piiriin kuuluisi siten kaikki tarpeellinen katepoolien sisältöön liittyvä tieto koskien etenkin luottosaatavia sekä niiden sijaan tullutta omaisuutta, täytevakuuksia ja johdannaisia. Finanssivalvonta voisi edellyttää esimerkiksi näiden pääoma- ja volyymitietojen toimittamista. Vastaavia tietoja sisältyy jo voimassa olevien raportointivelvoitteiden piiriin.

Momentin *3 kohdan* mukaan raportoinnin piiriin kuuluisivat luottosaatavien vakuuksien arvioimista koskevat tiedot. Tällä tarkoitettaisiin lähinnä asunto- ja liikekiinteistövakuuksien arvos- tamiseen liittyviä tietoja. Koska katepoolin arvo määräytyisi pitkälti asunto- ja liikekiinteistö- vakuuksien markkina-arvoon mukaisesti sen sijaan, että arvo laskettaisiin luotonantohetken mu- kaista vakuusarvon perusteella, myös vakuuksien arvoon liittyvät seikat ehdotetaan sisällytettä- väksi raportoinnin piiriin, jotta direktiivin 21 artiklan 2 kohdan a ja d alakohdat voidaan panna tosiasiallisesti täytäntöön. Vastaava raportointivelvoite sisältyy jo voimassa olevaan Finanssi- valvonnan määräykseen.

Momentin *4 kohdan* mukaan liikkeeseenlaskijan olisi raportoitava tarpeelliset tiedot sen arvioi- miseksi, että katetun joukkolainan vakuudet ja vakuuksiksi rinnastetut erät on merkitty joukko- lainarekisteriin 5 luvussa säädetyllä tavalla. Tällä kohdalla pannaan täytäntöön direktiivin 21 artiklan 2 kohdan b alakohta.

Momentin *5 kohdan* mukaan liikkeeseenlaskijan olisi raportoitava vakuusvaatimuksia ja va- kuuksien kokonaismäärää koskevat tiedot. Tällä kohdalla pannaan täytäntöön direktiivin 21 ar- tiklan 2 kohdan d alakohta.

Momentin *6 kohdan* mukaan liikkeeseenlaskijan olisi raportoitava tiedot maksuvalmiusvaati- muksen täyttämisestä. Tällä kohdalla pannaan täytäntöön direktiivin 21 artiklan 2 kohdan e ala- kohta.

Momentin *7 kohdan* mukaan liikkeeseenlaskijan olisi raportoitava tiedot katetun joukkolainan erääntymisajankohdan lykkäämiseen liittyvistä sopimusehdoista. Tällä kohdalla pannaan täy- täntöön direktiivin 21 artiklan 2 kohdan f alakohta.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin Finanssivalvonnalle annettavasta määräyksenantovaltuu- desta raportoinnin tarkemman tietosisällön ja raportoinnin toteuttamistavan suhteen. Ottaen huomioon, että luottolaitosraportoinnissa on kyse teknisesti monimutkaisesta ja erityisasiantun- temusta vaativasta aihealueesta, on tarkoituksenmukaista delegoida tarkempien määräysten an- taminen asianomaiselle valvontaviranomaiselle.

Ehdotetussa pykälässä säädetyt raportointivelvollisuudet niin säännöllisen kuin vaadittaessa tapahtuvan raportoinnin suhteen koskisivat liikkeeseenlaskijaa riippumatta mahdollisesta konkurssimenettelystä, selvitystilasta tai kriisinratkaisumenettelystä. Näiden suhteen ei säädettäisi poikkeuksista. Näin ollen direktiivin 21 artiklan 3 kohdassa säädetty edellytys täyttyy kansallisessa lainsäädännössä ilman tätä koskevaa nimenomaista erityissäännöstäkin.

## 9 luku Konkursi, selvitystila ja kriisinratkaisu

**39 §. Katetun joukkolainan ja johdannaisten asema konkurssissa.** Pykälän 1 momentti vastaisi asiasisällöllisesti voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 25 §:n 1 momentin ensimmäiseen virkkeeseen sisältyvää periaatetta siitä, että konkurssista ei automaattisesti seuraa katettuun joukkolainaan perustuvan saatavan erääntyminen, vaan joukkolainaan erääntyy siihen sovellettavien sopimusehtojen mukaisesti konkurssista riippumatta. Kyseessä olisi poikkeus konkurssilain 3 luvun 8 §:ään sisältyvästä pääsäännöstä saatavien katsomisesta erääntyneeksi konkurssiin asettamisen hetkellä. Mainittu konkurssilakiin (120/2004) sisältyvä pääsääntö ei tule sovellettavaksi, jos muussa laissa toisin säädetään (HE 26/2003 vp, s. 57). Momentissa säädettäisiin lisäksi siitä, että vastaava periaate koskee myös katetun joukkolainan riskien suojaamiseksi tarvittavia johdannaissopimuksia, joihin liittyviin sopimuksiin on 26 §:n 2 momentin mukaisesti sisällytettävä tätä koskeva ehto. Katetut joukkolainat ja johdannaiset eivät eräänny automaattisesti liikkeeseenlaskijaan tai väliluoton velalliseen kohdistuvien kriisinratkaisumenettelyiden alkamishetkellä, koska tällaisesta erääntymisestä ei ole muualla lainsäädännössä säädetty. Näin ollen kriisinratkaisumenettelyn alkamisesta seuraavan automaattisen erääntymisen kiellosta ei ole tarpeen säätää erikseen. Pykälällä pannaan täytäntöön katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 5 artikla ja johdannaisiin liittyen 11 artiklan 1 kohdan d alakohta.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 25 §:n 1 momentin viimeistä virkettä vastaavalla tavalla, että katettuun joukkolainaan perustuvan saatavan valvontaan sovelletaan konkurssilain 12 luvun 17 §:ää. Vaikka katettuun joukkolainaan tai siihen liittyvään johdannaiseen perustuvaa saatavaa ei katsottaisikaan erääntyneeksi konkurssin johdosta edellä 1 momentin perusteella, saatavat on tästä huolimatta valvottava konkurssilaissa säädetyllä tavalla.

**40 §. Asiamiehen asettaminen.** Katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 20 artiklan 2—4 kohdassa säädetään jäsenvaltiokohtaisesta optiosta erityisen hallinnonhoitajan asettamisesta joukkolainanhaltijoiden etujen turvaamiseksi. Tämä jäsenvaltiokohtainen optio ehdotetaan otettavaksi käyttöön siten, että asiamiestä koskevat säännökset vastaisivat pääosin voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 6 lukuun sisältyviä säännöksiä asiamiehestä. Direktiivin tarkoittamasta erityisestä hallinnonhoitajasta käytettäisiin termiä *asiamies* voimassa olevaa kiinnitysluottopankkilakia vastaavalla tavalla. Asiamiestä koskevat säännökset eriytettäisiin säännösten uudessa laissa omaksi kokonaisuudekseen säännösten selkeyttämiseksi, kun ne voimassa olevassa kiinnitysluottopankkilaisissa on sisällytetty muihin konkurssia ja selvitystilaa koskeviin säännöksiin.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin voimassa olevaa kiinnitysluottopankkilain 26 §:n 1 momenttia ja 28 §:n 1 momenttia vastaavasti, että Finanssivalvonnan tulee asettaa asiamies viipymättä sen jälkeen, kun liikkeeseenlaskija tai väliluoton velallisenä oleva luottolaitos on asetettu konkurssiin tai selvitystilaan. Direktiivin 20 artiklan 2 kohdan toisen alakohdan mukaan jäsenvaltiot voivat lainsäädännössään edellyttää, että valvontaviranomainen hyväksyy asiamiehen nimittämisen tai erottamisen. Säännöksen mukaan Finanssivalvonnan tulee aina ryhtyä toimiin asiamiehen asettamiseksi, kun liikkeeseenlaskija tai väliluoton velallinen on asetettu selvitystilaan tai konkurssiin. Sanamuotonsa mukaisesti asiamiehen määrääminen ei edellyttäisi liikkeeseenlaskijan tai joukkolainanhaltijoiden hakemusta tietyn henkilön määräämistä asiamieheksi,

mutta toisaalta säännös ei estäisi sitä, että joku näistä tahoista ehdottaisi asiamieheksi tiettyä henkilöä. Päätösvalta asiamiehen valintaan liittyen olisi aina Finanssivalvonnalla.

Pykälän 1 momentin mukaan asiamies valvoisi joukkolainanhaltijoiden ja niihin rinnastettavien velkojatahojen, kuten johdannaisvelkojien, etua ja käyttäisi puhevaltaa näiden puolesta. Vaatimus perustuu myös direktiivin 20 artiklan 2 kohdan ensimmäiseen alakohtaan.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin, että asiamiehen palkkiota, toimivaltuuksia, vastuuta ja kelpoisuutta koskevat Finanssivalvonnasta annetun lain 29 §:n 2—4 momentin säännöksiä asiamiehestä. Asiasisällöllisesti momentti vastaa voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 26 §:n 1 momentin säännöksiä asiamieheen sovellettavista säännöksistä. Voimassa olevasta laista poiketen, ehdotettavassa säännöksessä ei enää säädettäisi asiamiehen kelpoisuusvaatimuksista, vaan viitattaisiin mainittuun Finanssivalvonnasta annetun lain säännökseen, koska asiasisältö on näissä molemmissa säännöksissä sama. Asiamiehellä olisi siten laajat tiedonsaantioikeudet paitsi katepoolin sisällöstä, mutta myös liikkeeseenlaskijasta ja väliluoton velallisesta. Laajat oikeudet ovat perusteltuja siitä syystä, että katettujen joukkolainojen vakuutena olevat katepoolit kytkeytyvät kiinteästi liikkeeseenlaskijan muuhun toimintaan. Asiamiehen palkkiosta päätäisi Finanssivalvonta Finanssivalvonnasta annetun lain 29 §:n 2 momentin perusteella, ja palkkion maksamisvelvollinen olisi liikkeeseenlaskija. Ehdotettavan 20 §:n 1 momentin mukaan palkkioon perustuvan saatavan velkojalla olisi oikeus saada maksu myös katepooliin sisältyvistä vakuuksista. Mikäli Finanssivalvonta maksaisi palkkion liikkeeseenlaskijan puolesta, siirtyisi palkkiosaatava Finanssivalvonnan perittäväksi säilyttäen vastaavan etuoikeuden.

**41 §. Asiamiehen tehtävät.** Pykälässä säädettäisiin voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 26 §:n 1 momenttiin sisältyvää säännöstä vastaavasti asiamiehen yleisestä tehtävästä, joka olisi katettujen joukkolainojen vakuutena olevien varojen hoitamisen ja realisoinnin sekä suoritusten maksun valvonta.

Pykälän 2 momentin mukaan asiamies lisäksi hoitaisi vakuuksien hallinnointia ja realisointia yhdessä luottolaitoksen selvitysmiehen tai konkurssipesän pesänhoitajan kanssa. Näistä tehtävistä säädettäisiin tämän luvun jäljemmissä pykälissä. Säännöksillä pannaan täytäntöön katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 20 artiklan 3 kohta alakohtineen.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin direktiivin 20 artiklan 4 kohdan mukaisesti asiamiehen yhteistyövelvoitteesta katettujen joukkolainojen valvontaviranomaisen ja kriisinratkaisuviranomaisen kanssa, samoin kuin tietojen vaihdosta asiamiehen ja viranomaisten välillä.

**42 §. Katetun joukkolainan vakuuksien rahaksimuutto.** Pykälässä säädettäisiin katetun joukkolainan vakuuksien rahaksimuuttomenettelystä. Ehdotettu 1 momentti koskisi liikkeeseenlaskijan konkurssia tai selvitystilaa ja 2 momentti puolestaan väliluoton velallisena olevan luottolaitoksen konkurssia tai selvitystilaa.

**43 §. Katetun joukkolainan ennaikainen eräännyttäminen ja eräntymisajankohdan lykkäminen.** Pykälän 1 momentissa säädettäisiin voimassa olevan lain 26 §:n 5 momentin ja 28 §:n 2 momentin mukaisesti niistä edellytyksistä, jolloin pesänhoitajalla on asiamiehen vaatimuksesta tai tämän suostumuksella oikeus eräännyttää katettu joukkolain ja myydä joukkolainan vakuutena olevat omaisuuserät. Pykälää kuitenkin laajennettaisiin siten, että oikeus joukkolainan ennaikaiseen eräännyttämiseen ja vakuuksien realisointiin koskisi liikkeeseenlaskijan konkurssin tai selvitystilan ohella myös väliluoton velallisen selvitystilaa ja konkurssia sekä siten, että tämä oikeus koskisi myös katettuun joukkolainaan liittyviä väliluottoja. Muutos siten laajentaisi oikeutta katetun joukkolainan ennaikaiseen eräännyttämiseen väliluoton velallisen konkurssin

sisä ja selvitystilassa. Laajennus on perusteltua sen vuoksi, että katetun joukkolainan takaisinmaksu ja katepoolia koskevien vaatimusten täyttäminen voi olla väliluottotoimintamallissa hyvin riippuvainen jopa yksittäisen väliluoton velallisenä olevan luottolaitoksen toiminnasta. Väliluoton eräännyttämis-oikeus on tarpeen sisällyttää mukaan lakiin, koska katetun joukkolainan takaisinmaksu on käytännössä riippuvainen väliluottojen takaisinmaksusta. Säännöksen soveltamisen kannalta on korostettava, että oikeus eräännyttää katettu joukkolainana ennenaikaisesti koskee vain ja ainoastaan sellaisia tilanteita, joissa vakuuksien kokonaismäärää koskevia vaatimuksia ei voida täyttää. Mikäli katetun joukkolainan vakuutena oleva katepooli täyttää nämä vaatimukset konkurssista tai selvitystilasta huolimatta, oikeutta ennenaikaiseen eräännyttämiseen ei ole.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin pesänhoitajan, selvitysmiehen ja asiamiehen tehtävistä katetun joukkolainan erääntymisajankohdan lykkäämisen osalta. Erääntymisajankohdan lykkääminen selvitystilassa tai konkurssissa voisi tulla kyseeseen erityisesti, jos katepooliin sisältyviä vakuuksia on muutettava rahaksi ennen kuin katettu joukkolainana voidaan maksaa takaisin joukkolainanhaltijoille.

**44 §.** *Sopimusjärjestelyt ja maksuvalmiusluotto.* Pykälän 1 ja 2 momentissa säädettäisiin voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 26 §:n 4 momenttia vastaavasta oikeudesta tehdä johdannaisiin liittyviä sopimusjärjestelyjä.

Pykälän 3 momentin ensimmäinen virke vastaisi voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 26 §:n 4 momentin toista virkettä maksuvalmiusluoton ottamisesta. Mainitun momentin toisessa virkkeessä säädettäisiin, että maksuvalmiusluoton velkojalla olisi oikeus saada maksu katepooliin sisällytetyistä vakuuksista. Säännös poikkeaisi voimassa olevasta laista siten, että maksuvalmiusluotto ei olisi enää katettujen joukkolainojen ja johdannaisten kanssa yhtäläisellä etuoikeudella katepooliin sisällytetyistä vakuuksista, vaan maksuetuoikeus olisi vasta näiden saatavien jälkeen. Muutos perustuu katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 4 artiklan 1 kohdan b alakohtaan, joka edellyttää, että joukkolainanhaltijoiden ja johdannaisten saatavien tulee olla katepooliin sisällytetyistä vakuuksista parhaalla etuoikeudella.

**45 §.** *Vakuuksien luovuttaminen konkurssissa ja selvitystilassa.* Pykälä vastaisi pääosin voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 27 §:n 1 momenttia. Sanamuotonsa mukaisesti pykälä koskee kaikkia konkurssitilanteita, mistä syystä laissa ei ole tarpeen nimenomaisesti mainita voimassa olevan lain 27 §:n 3 momenttia vastaavasti siitä, että pykälää sovelletaan myös väliluoton velallisen konkurssiin, koska tämä asiasisällöllisesti sisältyy jo pykälätekstiin.

Säännös eroaisi voimassa olevasta laista myös siten, että se koskisi konkurssin ohella selvitystilaa. Soveltamisalaa on perusteltua laajentaa selvitystilamenettelyihin sen vuoksi, että selvitystila liittyy luottolaitoksen toiminnan alasajoon. Tähän tyypillisesti liittyy se, että selvitystilassa oleva luottolaitos ei enää harjoita luotonantotoimintaa samassa laajuudessa kuin ennen selvitystilaa, mikä vähentää luottolaitoksen mahdollisuuksia täydentää katepoolia selvitystilan aikana. Tästä syystä liikkeeseenlaskijan tai väliluoton velallisen selvitystilan aikana tapahtuvan vakuuksien vapauttamisen edellytyksenä olisi, että katepoolin arvo merkittävästi ylittää vähimmäisarvon ja on ilmeistä, että luovutettava vakuus ei ole tarpeen katettuihin joukkolainoihin liittyvien velvoitteiden täyttämiseksi. Vakuuksien vapauttamista koskeva kynnys olisi siten korkeammalla kuin luottolaitoksen normaalin toiminnan aikana tapahtuvassa poolituksessa.

10 luku      **Seuraamukset**

**46 §. Seuraamusmaksu.** Pykälässä säädettäisiin kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevien säännösten rikkomiseen liittyvästä seuraamusmaksusta. Voimassa olevassa lainsäädännössä ei säädetä kiinnitysluottopankkitoimintaan liittyvistä hallinnollisista sanktioista. Katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 22 ja 23 artiklojen mukaan jäsenvaltioiden on sisällytettävä lainsäädäntönsä direktiivin tehokkaan täytäntöönpanon edellyttämät hallinnolliset sanktiot – mukaan lukien rahalliset sanktiot – siten, että 23 artiklassa tarkemmin sanktioiduksi määritellyt tilanteet tulevat asianmukaisten sanktiosäännösten soveltamisen piiriin. Ehdotettu seuraamusmaksua koskeva säännös perustuu direktiivin edellyttämään tehokkaaseen täytäntöönpanoon. Seuraamusmaksusta säätäminen on perusteltua myös kiinnitysluottopankkitoiminnan keskeisen ja mittavan taloudellisen merkityksen vuoksi. Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevien säännösten rikkominen tai laiminlyönti voivat aiheuttaa mittavaakin vahinkoa.

Direktiivin 23 artiklan 1 kohdan c alakohta edellyttää, että jäsenvaltioiden on säädettävä seuraamuksista sen varalta, että direktiivissä tarkoitettuja katettuja joukkolainoja laskettaisiin liikkeeseen ilman direktiivin tarkoittamaa lupaa. Tässä esityksessä ehdotetaan katettujen joukkolainojen liikkeeseenlasku sisällytettäväksi talletuspankeille ja luottoyhteisöille sallituksi liiketoiminnaksi luottolaitostoiminnasta annetun lain 5 luvun 1 §:n muutoksella. Muutoksen myötä katettujen joukkolainojen liikkeeseenlasku olisi sallittua ehdotetussa laissa kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista säädettynä kiinnitysluottopankkitoimintana ja erillisen kiinnitysluottopankkitoimintaan oikeuttavan luvan puitteissa. Ehdotetun muutoksen johdosta katettujen joukkolainojen liikkeeseenlasku ilman direktiivin mukaista lupaa olisi luonteeltaan luottolaitokselle sallitun liiketoiminnan rikkomista. Tähän liittyvinä seuraamuksina tulisivat kyseeseen joko seuraamusmaksu luottolaitostoiminnasta annetun lain 20 luvun 1 §:n perusteella tai luottolaitosrikos mainitun lain 21 luvun 2 §:n perusteella. Luottolaitostoiminnasta annetussa laissa säädettyjen seuraamusmaksun ja luottolaitosrikoksen välistä suhdetta on tarkemmin selostettu luottolaitostoiminnasta annetun lain 20 luvun 1 §:n yksityiskohtaisissa perusteluissa (HE 39/2014 vp, s. 84–85). Mainittu direktiivin kohta tulee siten saatetuksi kansallisesti voimaan tässä kappaleessa selostetulla tavalla.

Pykälän 1 momentin *1 kohdan* mukaan seuraamusmaksun määräämisen perusteena olisi sanojen ”kiinnitysluottopankki” tai ”hypoteekkipankki” käyttäminen ehdotetun 7 §:n vastaisesti joko toiminimenä tai muutoin toiminnassa. Kyseessä olisi kansalliseen sääntelyyn perustuva sanktioperuste. Ehdotettua säännöstä voi kuitenkin pitää perusteltuna luottolaitossääntelyn yhdenmukaisuuden vuoksi siksi, että myös ”pankki”-sanan oikeudenvastainen käyttö on säädetty seuraamusmaksun perusteeksi luottolaitostoiminnasta annetun lain 20 luvun 1 §:n 1 kohdan mukaan.

Momentin *2 kohdan* mukaan 10 §:ssä asetettujen vakuuskriteerien rikkominen tai laiminlyönti voisi olla seuraamusmaksun perusteena. Seuraamusmaksu voitaisiin määrätä, jos katetun joukkolainan vakuutena käytettäisiin muita kuin tässä laissa säädetyjä vakuuksia tai vakuuden asettaa muu kuin liikkeeseenlaskija tai väliluoton velallisena oleva luottolaitos. Tällä kohdalla pannaan täytäntöön direktiivin 23 artiklan 1 kohdan f alakohdan edellyttämä peruste hallinnolliselle seuraamukselle.

Momentin *3 kohdan* mukaan seuraamusmaksun perusteena voisi olla 22 §:ssä säädettyjen katepoolin koostumusta koskevien edellytysten rikkominen tai laiminlyönti. Seuraamusmaksu voitaisiin esimerkiksi, kun liikkeeseenlaskija sisällyttää katepooliin enemmän liikekiinteistöluottoja kuin se on mainitun säännöksen tai katetun joukkolainan sopimusehtojen mukaan siihen oikeutettu. Seuraamusmaksun perusteena voisi olla myös, että täytevakuuksien määrä ylittyy 24 §:ssä säädetyistä enimmäisosuudesta. Ehdotetulla kohdalla pannaan täytäntöön direktiivin 23 artiklan 1 kohdan j alakohdan edellyttämä peruste hallinnolliselle seuraamukselle.

Momentin 4 kohdan mukaan seuraamusmaksu voitaisiin määrätä sallittuja johdannaissopimuksia koskevan 26 §:n säännöksen tai sen nojalla annetun Finanssivalvonnan määräyksen rikkomisesta. Seuraamusmaksu voitaisiin määrätä esimerkiksi, jos kiinnitysluottopankkitoiminnassa käytetään johdannaista muuhun tarkoitukseen kuin riskeiltä suojautumiseen. Kohdalla pannaan täytäntöön direktiivin 23 artiklan 1 kohdan k alakohta.

Momentin 5 kohdan mukaan seuraamusmaksu voitaisiin määrätä, jos liikkeeseenlaskija laiminlyö 5 luvussa säädetyn velvollisuuden merkitä katetun joukkolainan vakuudet joukkolainarekisteriin tai luvun muita säännöksiä joukkolainarekisterin ylläpidosta. Kohdalla pannaan täytäntöön direktiivin 23 artiklan 1 kohdan l alakohta.

Momentin 6 kohdan mukaan seuraamusmaksu voitaisiin määrätä, jos liikkeeseenlaskija laiminlyö 17 §:ssä säädetyn velvollisuuden luottosaatavien vakuuskelpoisuuden varmistamisesta, kun tämä hankkii luottosaatavan katetun joukkolainan vakuustarkoituksiin joko luottoportfoliokaupalla tai siten, että väliluoton velallisenä oleva luottolaitos asettaa vakuuden liikkeeseenlaskijan puolesta. Kohdalla pannaan täytäntöön direktiivin 23 artiklan 1 kohdan i alakohta.

Momentin 7 kohdan mukaan seuraamusmaksu voitaisiin määrätä katepoolin maksuvalmiusvaatimusta koskevan 31 §:n rikkomisesta. Kohtaa sovellettaessa on erityisesti huomioitava, että jos katettu joukkolaina sisältää 32 §:ssä säädetty edellytykset täyttävän sopimusehdon joukkolainan erääntymisajankohdan lykkäämisestä, maksuvalmiusvaatimus lasketaan vasta joukkolainan erääntymisen takarajasta, joka on oltava mainittuna katetun joukkolainan sopimusehdoissa. Ellei ehto täytä 32 §:ssä säädettyjä edellytyksiä, 31 §:n mukainen 180 päivän maksuvalmiusvaatimus on laskettava joukkolainan normaalista eräpäivästä. Ehdotetulla kohdalla pannaan täytäntöön direktiivin 23 artiklan 1 kohdan n alakohta.

Momentin 8 kohdan mukaan seuraamusmaksu voitaisiin määrätä, jos liikkeeseenlaskija rikkoo 32 §:n mukaista säännöstä katetun joukkolainan erääntymisajankohdan lykkäämisestä. Seuraamusmaksu voitaisiin määrätä huolimatta siitä, että 32 §:n vastainen sopimusehto on tehoton. Kohdalla pannaan täytäntöön direktiivin 23 artiklan 1 kohdan o alakohta.

Momentin 9 kohdan mukaan seuraamusmaksu voitaisiin määrätä ehdotetun 37 §:n mukaisen nimikkeen käytöstä säännöksen vastaisella tavalla. Katettuja joukkolainoja koskeva direktiivi ei sisällä velvoitetta sanktioida mainitusta asiasta, vaan ehdotettu kohta olisi kansallinen lisäys. Tätä voidaan kuitenkin kokonaisuutena pitää tarkoituksenmukaisena direktiivin tehokkaan täytäntöönpanon näkökulmasta. Ehdotusta puoltaa myös se, että ”talletus”-sanana oikeudenvastainen käyttö markkinoinnissa on luottolaitostoiminnasta annetun lain 20 luvun 1 §:n mukaan säädetty seuraamusmaksun määräämisen perusteeksi. Katetun joukkolainan nimikkeen oikeudenvastaisen käytön voidaan katsoa rinnastuvan saman tyyppiseksi toiminnaksi, jolloin sen asettaminen seuraamusmaksun perusteeksi on sääntelyn yhdenmukaisuuden kannalta perusteltua.

Direktiivin 23 artiklan 1 kohdan d alakohta sisältyisi asiasisällöllisesti pykälän 1 momentin 5 kohtaan. Mainittu d alakohta edellyttää hallinnollisia seuraamuksia, jos direktiivissä tarkemmin kuvattua rinnakkaista vaadeoikeutta (*dual recourse*) koskevat edellytykset eivät täyty. Nämä sisältyisivät asiasisällöllisesti ehdotettuun 5 kohtaan, jossa seuraamusmaksun perusteeksi asetetaan joukkolainarekisterin ylläpitoa ja vakuuksien sinne merkitsemistä koskevat laiminlyönnit. Perustettaessa vakuusoikeus katepooliin joukkolainarekisterimerkinnöin syntyy vastaavasti myös direktiivin edellyttämä rinnakkainen vaadeoikeus. Ellei tätä toimenpidettä toteuteta, jää myös rinnakkainen vaadeoikeus syntymättä.

Direktiivin 23 artiklan 1 kohdan e alakohta konkurssioikeudellisen erillisyyden laiminlyönnistä ei edellyttäisi myöskään nimenomaista säännöstä. Katettuun joukkolainaan tai riskien suojaamiseksi tehtyihin johdannaissopimuksiin ei ehdotetun 39 §:n mukaan sovelleta konkurssilain mukaista automaattista erääntymistä, jolloin konkurssioikeudellisen erillisyyden varmistaminen ei ole liikkeeseenlaskijan toimenpiteistä riippuvainen, vaan tämä syntyy suoraan lain nojalla.

Direktiivin 23 artiklan 1 kohdan toisen alakohdan mukaan jäsenvaltiot voivat olla säätämättä hallinnollisista seuraamuksista siltä osin kuin niistä on säädetty rikosoikeudellinen seuraamus. Osa ehdotettavista seuraamusmaksun määräämisen perusteena olevista teoista on kriminalisoitu kiinnitysluottopankkirikoksena myös voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain mukaan. Koska kiinnitysluottopankkirikosta koskevaa säännöstä voidaan soveltaa ainoastaan luonnolliseen henkilöön eikä oikeushenkilöön, mainitun jäsenvaltio-option käyttäminen olisi perusteltua vain, jos kiinnitysluottopankkirikosta koskevaa säännöstä laajennettaisiin siten, että rangaistavaksi säädetyistä teoista voitaisiin tuomita myös oikeushenkilö. Tässä esityksessä ei ehdoteta kiinnitysluottopankkirikokseen liittyvän rangaistavuuden laajentamista oikeushenkilöön. Vastaavasti kiinnitysluottopankkirikoksena rangaistavien tekojen dekriminalisointia ei ehdoteta 48 §:n yksityiskohtaisissa perusteluissa tarkemmin mainituista syistä.

**47 §.** *Hallinnollisten seuraamusten määrääminen, julkistaminen ja täytäntöönpano.* Pykälä sisältäisi viittaussäännöksen Finanssivalvonnasta annetun lain 4 lukuun, jossa säädettäisiin hallinnollisten seuraamusten määräämisestä, julkistamisesta, täytäntöönpanosta ja käsittelystä markkinaoikeudessa.

Viittaussäännöksellä myös pannaan täytäntöön katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 23 artiklan 2 kohdan b alakohdan ja 24 artiklan mukaiset velvoitteet rikkomusten julkistamisesta. Seuraamusmaksun sijasta voitaisiin Finanssivalvonnasta annetun lain 42 §:n 2 momentin perusteella antaa julkinen varoitus, jos virheellistä menettelyä on pidettävä vähäisenä tai seuraamusmaksun määräämistä on muutoin pidettävä ilmeisen kohtuuttomana. Seuraamusten julkistamiseen sovellettaisiin Finanssivalvonnasta annetun lain 43 §:ää.

**48 §.** *Kiinnitysluottopankkirikos.* Pykälä vastaisi keskeisiltä osin voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 32 §:n säännöstä kiinnitysluottopankkirikoksesta. Rikosoikeudellisen rangaistus-säännöksen sisällyttäminen myös ehdotettavaan lakiin perustuu siihen, että kiinnitysluottopankkirikoksena kriminalisoidut teot voivat aiheuttaa laajamittaista taloudellista vahinkoa rahoitusmarkkinoiden muille toimijoille ja huomattavasti heikentää luottamusta rahoitusmarkkinoiden toimintaan kokonaisuudessaan. Rahoitusmarkkinoiden toimintaa kohtaan koettava luottamus on erityisen tärkeää katettujen joukkolainojen kannalta, sillä ne ovat keskeinen varainhankintaväline suomalaisille luottolaitoksille ja suomalaiset luottolaitokset ovat verrattain riippuvaisia markkinavarainhankinnasta verrattuna tyypillisiin eurooppalaisiin luottolaitoksiin. Siten kriminalisoidut teot eivät ainoastaan ole omiaan aiheuttamaan vahinkoa katettuihin joukkolainoihin sijoittaneille, vaan yleisen luottamuksen mahdollisen heikentymisen johdosta myös muille katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskijoille. Luottamuksen heikentyminen voi näkyä varainhankintakustannusten nousuna tai instrumenttien kysynnän heikentymisenä taikka tyrehtymisenä.

Ehdotuksessa on edelleen poikettu rikosoikeuden kokonaisuudistuksen yhteydessä noudatetusta keskittämisperiaatteesta, joka edellyttää vankeusuhkaisten rikosten siirtämistä rikoslakiin. Kiinnitysluottopankkirikosta koskevan säännöksen sisällyttämistä ehdotettuun kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annettuun lakiin on säännösten luonteen ja varsin rajatun kohderyhmän vuoksi pidetty tarkoituksenmukaisempana.



Sekä voimassa olevaan lakiin sisältyvä että ehdotettava säännös edellyttäisivät syyksiluettavuudelta tahallisuutta. Ainoastaan tahallisten tekojen kriminalisointi on perusteltua siitä syystä, että puheena olevassa lakiehdotuksessa ehdotetaan voimassa olevaan lakiin nähden uusia ja kattavampia hallinnollisia seuraamuksia, joiden käyttöönotto on osaltansa myös edellytys katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin tehokkaaksi täytäntöönpanoksi.

Ehdotettavassa kiinnitysluottopankkirikosta koskevassa säännöksessä ei enää voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 32 §:n 1 momentin 1 kohdan tavoin säädettäisi kriminalisoiduksi kiinnitysluottopankkitoiminnan harjoittamista ilman lupaa. Koska tässä esityksessä ehdotetaan kattujen joukkolainojen liikkeeseenlasku sisällytettäväksi talletuspankille ja luottoyhteisölle sallituksi liiketoiminnaksi luottolaitostoiminnasta annetun lain 5 luvun 2 §:ään ehdotettavalla muutoksella, kiinnitysluottopankkitoiminnan harjoittaminen luvatta olisi jatkossa kriminalisoitu luottolaitosrikoksena luottolaitostoiminnasta annetun lain 21 luvun 2 §:n perusteella. Siten luottolaitosten liiketoiminnan sallittuisuutta koskevien säännösten muutosten johdosta luvattoman kiinnitysluottopankkitoiminnan harjoittamisen kriminalisointi kiinnitysluottopankkirikoksena ei ole enää tarkoituksenmukaista.

Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan kriminalisoitaisiin sanojen ”kiinnitysluottopankki” tai ”hypoteekkipankki” käyttäminen joko toiminimenä tai muutoin toimintaa osoittavana sanana. Kohta vastaa nykyisen kiinnitysluottopankkilain 32 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyä, kuitenkin sillä poikkeuksella, että myös sanan ”hypoteekkipankki” oikeudenvastainen käyttäminen täyttäisi kiinnitysluottopankkirikoksen tunnusmerkistön. Muutos perustuu siihen, että ehdotuksessa 7 §:ssä rajoitettaisiin myös sanan ”hypoteekkipankki” käyttämistä toiminimenä tai toimintaa kuvaavana nimenä.

Pykälän 1 momentin 2 kohdan mukaan nimitysten *eurooppalainen katettu joukkolain* tai *eurooppalainen katettu joukkolain* (*premium*) -nimitysten, näiden käännösten tai näihin sekoitettavissa olevien nimikkeiden oikeudenvastainen käyttö olisi niin ikään kriminalisoitu.

Pykälän 1 momentin 3 kohdan mukaan kriminalisoitaisiin katetun joukkolainan liikkeeseenlasku tahallaan noudattamatta keskeisiä katetun joukkolainan vakuuksien asettamiseen, arviointiin ja koostumukseen liittyviä säännöksiä. Voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 32 §:n 1 momentin 3 kohdasta ehdotettava säännös eroaisi siten, että myös katepoolin koostumukselle ja koko katepoolin arvon laskennalle asetettujen edellytysten tahallinen rikkominen kriminalisoitaisiin. Kiinnitysluottopankkirikoksen tunnusmerkistön täyttäisi esimerkiksi, jos liikkeeseenlaskija laskee liikkeelle katetun joukkolainan ilman, että tällä on menetelmiä luottosaatavien reaali vakuuksien arvonseurannalle tai liikkeeseenlaskija toteuttaa liikkeeseenlaskun tietäen vakuudet arvostetun lain vastaisesti. Rikoksen tunnusmerkistö täytyisi myös, jos liikkeeseenlaskija sisällyttää katepooliin liikekiinteistöluottoja laissa sallitun tai joukkolainan sopimusehtojen mukaisen enimmäismäärän yli, taikka jos liikkeeseenlaskija laskee liikkeelle katetun joukkolainan asettamatta sille lain mukaista katepoolia.

Pykälän 1 momentin 4 kohdan mukaan kriminalisoitaisiin väärän merkinnän tekeminen joukkolainarekisteriin, tai merkinnän tekemisen tai poistamisen laiminlyönti. Kohta vastaisi voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 32 §:n 1 momentin 4 kohtaa kuitenkin sillä poikkeuksella, että myös merkinnän poistamisen tahallinen laiminlyönti olisi nimenomaisesti kriminalisoitu. Joukkolainarekisterin ylläpitoon liittyvät tahalliset puutteellisuudet ja virheellisyydet on perusteltua kriminalisoida edelleenkin siitä syystä, että joukkolainarekisteriin merkitsemisellä perustetaan vakuusoikeus joukkolainanhaltijoiden hyväksi sekä seurataan vakuuksien riittävyyttä ja vakuuksien laatua. Ehdotetun kohdan mukaisesti kiinnitysluottopankkirikoksen tunnusmerkistön täyttäisi esimerkiksi luottosaatavia tai täytevakuuksia koskevan merkinnän teke-

minen, kun liikkeeseenlaskijalla ei ole tällaisia saatavia tai instrumentteja lainkaan asettaa vakuudeksi, tai että luottosaatavasta tai täytevakuudesta tehdään kyseisen instrumentin ominaisuuksiin nähden virheellinen merkintä. Merkinnän tekemisen laiminlyönnillä tarkoitettaisiin esimerkiksi sitä, että vakuutena olevan luottosaatavan alentunutta pääomaa tai vakuusarvon muutosta ei merkittäisi rekisteriin. Merkinnän poistamisen laiminlyönti olisi kyseessä, kun luottosaatavaa, täytevakuutta tai vakuuteen rinnastettavaa instrumenttia ei poistettaisi joukkolainarekisteristä siinä tapauksessa, kun instrumentti ei enää tämän lain säännösten mukaisesti olisi kelpoinen joukkolainan vakuudeksi. Kyseessä ei olisi päällekkäinen rangaistussäännös rikoslain 16 luvun 7 §:n mukaisen rekisterimerkintärikoksen kanssa, koska sanottu rikoslain säännös koskee väärän merkinnän tekemistä viranomaisrekisteriin, kun taas joukkolainarekisterissä on kyse luottolaitoksen, eli yksityisen tahon, ylläpitämästä rekisteristä.

Kyseessä ei olisi päällekkäinen säännös ehdotetussa 46 §:ssä säädettävään seuraamusmaksusäännökseen nähden. Finanssivalvonnasta annetun lain 40 §, jota sovelletaan seuraamusmaksun määräämiseen, sisältää oikeusohjeet kaksoisrangaistavuuden poistamiseksi niissä tilanteissa, kun samoista teoista on säädetty sekä hallinnollinen sanktio että rikosoikeudellinen seuraamus.

## 11 luku **Erinäiset säännökset**

**49 §.** *Sulautuminen, jakautuminen ja liiketoiminnan luovutus.* Pykälä vastaisi osittain voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain 9 §:ää, jossa säädetään erillistä kiinnitysluottopankkia koskevista yritysjärjestelyistä. Yritysjärjestelyjä koskevaa sääntelyä ehdotetaan kuitenkin voimassa olevaan lakiin nähden tarkennettavaksi siten, että säännös huomioisi paremmin erilaiset yritysjärjestelymahdollisuudet ja uudistuvan kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevan lupasääntelyn. Säännöstä ehdotetaan myös laajennettavaksi koskevaksi sellaisia yritysjärjestelyitä, joissa osallisena on kiinnitysluottopankkitoimintaa harjoittava muu luottolaitos.

Ehdotetussa *1 momentissa* tarkennettaisiin, että puheena oleva säännös olisi luottolaitostoiminnan eri yritysmuotoja koskevaan lainsäädäntöön nähden erityissäännös. Ehdotettuja kiinnitysluottopankkitoimintaan liittyviä erityissäännöksiä sovellettaisiin momentin mukaan ainoastaan silloin, kun yritysjärjestely koskee kiinnitysluottopankkitoiminnan siirtämistä toiseen luottolaitokseen. Jos kiinnitysluottopankkitoimintaa harjoittava luottolaitos toteuttaa esimerkiksi osittaisjakautumisen tai liiketoiminnan luovutuksen, jossa jakautumisen tai liiketoimintasiirron kohteena ei ole kiinnitysluottopankkitoimintaa, ehdotettu säännös ei soveltuisi.

Ehdotetun *2 momentin* mukaan kiinnitysluottopankkitoiminnan vastaanottavan yhteisön olisi oltava kiinnitysluottopankkitoimintaan oikeuttavan luvan saanut luottolaitos tai sellainen ETA-luottolaitos, jolla olisi oikeus katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin täytäntöönpanosääntelyn nojalla. Säännöksen tarkoituksena on varmistaa, että jo liikkeeseen laskettujen katettujen joukkolainojen viranomaisvalvonta ja toimintaa koskevan sääntelyn taso, ja sitä kautta sijoittajansuoja, ei heikkenisi toteutettavan yritysjärjestelyn myötä. Jos yritysjärjestelyssä siirretään varoja ja velkoja useammalle eri yhteisölle, momenttia sovellettaisiin ainoastaan siihen vastaanottavaan yhteisöön, jonne kiinnitysluottopankkitoimintaa on määrä siirtää.

Ehdotettujen *3 ja 4 momentin* mukaan yritysjärjestely voitaisiin toteuttaa myös huolimatta siitä, että vastaanottavalla tai yritysjärjestelyn yhteydessä perustettavalla luottolaitoksella ei ole kiinnitysluottopankkitoimintaan oikeuttavaa lupaa. Tällöin sulautumis-, jakautumis- tai luovutus-suunnitelmaan olisi liitettävä kiinnitysluottopankkitoimintaa koskeva lupahakemus. Yritysjärjestelyä ei kuitenkaan saisi rekisteröidä ennen kuin kiinnitysluottopankkitoimintaan oikeuttava lupa on myönnetty.

12 luku **Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset**

**50 §. 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.

**51 §. Säännösten soveltaminen ennen tämän lain voimaantuloa liikkeeseen laskettuihin katettuihin joukkovelkakirjalainoihin.** Pykälän 1 momentissa säädettäisiin siitä, että ennen lain voimaantuloa liikkeeseen laskettuihin katettuihin joukkolainoihin sovelletaan liikkeeseenlaskukhellä voimassa olleita säännöksiä, erityisesti ehdotettavalla lailla kumottavan kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain säännöksiä. Katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 30 artikla edellyttää, että tarkemmin kyseisessä artiklassa viitattuja artikloja ei sovelleta ennen 8.7.2022 liikkeeseen laskettuihin, kansalliseen lainsäädäntöön perustuviin katettuihin joukkolainoihin. Tarkoituksena on, että katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin täytäntöönpanon ja kansallisen täytäntöönpanosääntelyn voimaantulon jälkeiset katetut joukkolainat selkeästi erottuisivat ennen lain voimaantuloa liikkeeseen lasketuista katetuista joukkolainoista, sillä näihin ei sovelleta harmonisoidussa lainsäädännöllisessä viitekehyksessä asetettuja säännöksiä takautuvasti. Ehdotettu momentti ei kuitenkaan estäisi sitä, että ehdotettavaa lakia sovellettaisiin ennen lain voimaantuloa liikkeeseen laskettuihin katettuihin joukkolainoihin, jos katetun joukkolainan sopimusehdot mahdollistavat lainaehtojen mukauttamisen lainmuutoksia vastaavalla tavalla. Lainsäädäntömuutosten vaikutus jo liikkeeseen laskettuihin katettuihin joukkolainoihin riippuu käytettyjen sopimusehtojen sisällöstä.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin siitä että katettujen joukkolainojen valvontaa koskevan 9 §:n 1—3 momenttia, säännöllistä tiedonantovelvollisuutta koskevaa 36 §:ää ja viranomaisraportointia koskevaa 38 §:ää sovellettaisiin myös ennen ehdotettavan lain voimaantuloa liikkeeseen laskettuihin katettuihin joukkolainoihin.

Pykälän 3 momenttiin sisältyisi direktiivin 30 artiklan 2 kohdan mukainen jäsenvaltio-optio jättää ennen lain voimaan tuloa liikkeeseen laskettujen katettujen joukkolainojen pääomamäärien korotukset uuden lain soveltamisalan ulkopuolelle.

**52 §. Lupamenettelyn soveltaminen ennen tämän lain voimaantuloa kiinnitysluottopankkitoimintaa harjoittaneisiin luottolaitoksiin.** Pykälässä säädettäisiin kevennetystä lupamenettelystä ennen lain voimaantuloa kiinnitysluottopankkitoimintaa harjoittaneille luottolaitoksille. Koska Finanssivalvonnalla on kiinnitysluottopankkitoiminnan jatkuvan valvonnan vuoksi kattavasti tietoa liikkeeseenlaskijoista, ei näihin toimijoihin ole tarkoituksenmukaista soveltaa luvan myöntämiseen samaa menettelyä kuin täysin uusien hakijoiden kohdalla. Tarkoituksena on, että ehdotettavan uuden lain mukaiset lupaedellytykset tulevat asianmukaisesti arvioituksi, mutta tarpeetonta hallinnollista taakkaa välttämällä Finanssivalvonnan kuin luottolaitosten näkökulmasta.

Pykälän 1 momentin mukaan kevennettyä menettelyä sovellettaisiin hakemuksiin, jotka jätetään Finanssivalvonnalle viimeistään 31.3.2022. Ehdotettavan määräajan tarkoituksena on, että Finanssivalvonta ehtii käsitellä lupahakemukset ennen lain voimaantuloa.

Pykälän 2 momentin mukaan hakijan olisi aina toimitettava uusi liiketoimintasuunnitelma. Jo voimassa olevassa valvontakäytännössä Finanssivalvonta on edellyttänyt kiinnitysluottopankkitoimintaa harjoittavia tahoja toimittamaan Finanssivalvonnalle vuosittain liiketoimintasuunnitelman, jonka sisällöstä Finanssivalvonta on antanut ohjeen (Määräykset ja ohjeet 6/2012

Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskeva lupamenettely ja riskienhallinta, kohta 5.3). Liiketoimintasuunnitelman tulisi kattaa myös ne tiedot, jotka ovat olennaisia nyt ehdotettavan lain soveltamisen kannalta. Lisäksi Finanssivalvonta voisi edellyttää muita tietoja joko siten, että se pyytää liikkeeseenlaskijoita toimittamaan tarkemmat tiedot yksilöllisesti tai sitten antaen ehdotettavan *4 momentin* perusteella yleisemmän määräyksen hakemukseen liitettävistä tiedoista ja muista lupamenettelyyn liittyvistä seikoista.

Pykälän *3 momentin* mukaan Finanssivalvonnan tulisi lähtökohtaisesti myöntää lupa ennen tämän lain voimaantuloa. Ellei Finanssivalvonta kuitenkaan katso hakemusta ja Finanssivalvonnalla jo valmiiksi olevia liikkeeseenlaskijaa koskevia tietoja riittäväksi 8 §:n 2 momentissa säädettyjen lupakriteerien varmentamiseksi, lupaa ei kuitenkaan saa myöntää. Tarkoituksena on, että Finanssivalvonta voisi hyödyntää sillä jo valmiiksi olevaa tietoa kiinnitysluottopankkitoimintaa koskien ja siten joustavoittaa lupamenettelyä.

Pykälän *4 momenttiin* sisältyisi määräyksenantovaltuus Finanssivalvonnalle.

**53 §. Säännösten soveltaminen ennen tämän lain voimaantuloa toimiluvan saaneisiin kiinnitysluottopankkeihin.** Pykälässä säädettäisiin siitä, että aiemmin myönnetty kiinnitysluottopankin toimilupa rinnastuisi tämän lain mukaiseen kiinnitysluottopankin toimilupaan tätä lakia sovellettaessa. Pykälän tarkoituksena on varmistaa, että voimassa olevan kiinnitysluottopankin toimiluvan haltijat eivät tarvitse uutta, tässä laissa säädettyä kiinnitysluottopankin toimilupaa jatkaakseen katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua rajoitettuna luottolaitostoimintana. Näiden on haettava ainoastaan 8 §:ssä tarkoitettu kiinnitysluottopankkitoimintaan oikeuttava lupa.

## 7.2 Laki luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta

### 1 luku Yleiset säännökset

**2 §. Muu luottolaitostoimintaa koskeva lainsäädäntö.** Pykälän *3 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi siten, että lakiviittaus muutettaisiin viittaukseksi ehdotettuun lakiin kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista.

### 5 luku Liiketoimintaa koskevat yleiset edellytykset

**1 §. Talletuspankille sallittu liiketoiminta.** Pykälän *1 momentin* mukaiseen talletuspankille sallittuja liiketoimintatyyppisiä koskevaan luetteloon lisättäisiin uudeksi *1 a kohdaksi*, että talletuspankin toimilupa sellaisenaan oikeuttaisi katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskun edellyttäen, että talletuspankki on saanut tähän kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annetun lain mukaisen luvan. Muutos perustuu katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin mukaisen lupamenettelyn käyttöönottoon, joka osaltaan tulisi korvaamaan nykyisen kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain mukaisen luottolaitoksen toimiluvan laajennusmenettelyn.

Lain 5 luvun 2 §:n mukaisesti sama oikeus katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun olisi myös luottoyhteisöillä. Muutoksen myötä kaikkien luottolaitosten toimilupa sisältyisi luottolaitoksen toimiluvan näkökulmasta oikeus katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun ilman erillistä toimiluvan laajennusta.

**2 §. Luottoyhteisölle sallittu liiketoiminta.** Pykälän *1 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi siten, että sen kaksi viimeistä virkettä, joissa käsitellään kiinnitysluottopankkitoiminnan harjoittamista, poistetaan. Koska 5 luvun 1 §:n mukaiseen talletuspankille sallitun liiketoiminnan luetteloon ehdotetaan lisättäväksi katettujen joukkolainojen liikkeeseenlasku, kiinnitysluottopankkitoimintaa tai tätä koskevaa erityissääntelyä ei ole tarpeen enää tuoda esille tässä momentissa.

9 luku **Riskien hallinta**

**17 §. Maksuvalmiusriski.** Pykälän 5 momenttia täsmennettäisiin siten, että siinä velvoitetaan 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 väliluottotoimintamallia hyödyntäen. Luottolaitoksen olisi asetettava luonteeltaan rajoittava tavoite kiinnitysluottopankkitoiminnan suhteelliselle osuudelle koko luottolaitoksen liiketoiminnasta. Tavoite olisi käsiteltävä aina luottolaitoksen hallituksessa vähintään vuosittain. Tavoitteessa olisi määriteltävä katetuilla joukkolainoilla hankittavan varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta ja taseen loppusummasta sekä katettujen joukkolainojen enimmäismäärä suhteessa käytettävissä olevien vakuuksien määrään.

10 luku **Taloudellista asemaa koskevat vaatimukset**

**1 a §. Omia varoja koskevien vaatimusten keskinäinen suhde.** Pykälän 2 momentin sanamuotoa ehdotetaan tarkennettavaksi, jotta säännöksestä kävisi selkeämmin ilmi luottolaitostoinnasta annetun lain ja EU:n vakavaraisuusasetuksen mukaisen pääomavaatimusten ja toisaalta luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten kriisinratkaisusta annetun lain mukaisen omia varoja ja hyväksyttävistä velkoista koskevan vähimmäisvaatimuksen (MREL) keskinäinen suhde. Muutokset koskevat sen tarkentamista, milloin vaatimusten kattamiseksi laskettavia omia varoja voi samanaikaisesti käyttää toisen vaatimuksen kattamiseen. Momentin toista virkettä tarkennettaisiin siten, että päällekkäisen kattamisen kielto koskisi ainoastaan vaatimuksen kattamiseen laskettavia omia varoja, eikä omia varoja vaatimuksen kattamisen ylittäviltä osin. Momentin viimeistä virkettä tarkennettaisiin siten, että kielto koskisi ainoastaan kokonaisriskiin pohjautuvaa MREL-vähimmäisvaatimusta. Muutos on tarpeen tehdä sen selventämiseksi, että vähimmäisomavaraisuusasteeseen liittyvän MREL-vaatimuksen osalta omien varojen käyttö olisi sallittua silloinkin, kun niillä katetaan 1 momentissa tarkoitettuja omien varojen vaatimuksia.

*Voimaantulosäännös.* Ehdotettujen säännösten on tarkoitus tulla voimaan samanaikaisesti kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annettavan lain kanssa, eli 8.7.2022. Ehdotettu 10 luvun 1 a §:ään liittyvä muutos on tarkoitus tulla voimaan mahdollisimman pian.

**7.3 Laki Finanssivalvonnasta annetun lain muuttamisesta**

**26 §. Toimiluvan ja rekisteröitymisen peruminen ja siihen rinnastettava toiminnan määrääminen lopetettavaksi.** Pykälän 8 momenttia muutettaisiin siten, että siitä kävisi yksiselitteisesti ilmi, että toimiluvan peruuttamista koskevat säännökset soveltuvat myös kiinnitysluottopankkitoimintaan oikeuttavan luvan peruuttamiseen. Muutoksella pannaan täytäntöön katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 23 artiklan 2 kohdan a alakohta.

**27 §. Toimiluvan ja rekisteröitymisen mukaisen toiminnan rajoittaminen.** Pykälän 5 momenttia muutettaisiin siten, että siitä kävisi yksiselitteisesti ilmi, että toimiluvan mukaisen toiminnan rajoittamista koskeva valvonnallinen toimivalta soveltuisi myös kiinnitysluottopankkitoiminnan rajoittamiseen vastaavan tyyppisin perustein kuin toimiluvan rajoittaminen. Muutoksella pannaan osaltaan täytäntöön katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 23 artiklan 2 kohdan a alakohta. Koska toiminnan rajoittaminen on luonteeltaan lievempi keino kuin toimiluvan peruminen, ja toiminnan rajoittamista valvonnallisena keinona on joka tapauksessa arvioitava ennen luvan peruuttamista, on perusteltua säätää myös toiminnan rajoittamiseen liittyvästä toimivaltuudesta, jotta Finanssivalvonnan käytössä olevat valvonnalliset keinot ovat kokonaisuutena arvioiden oikeasuhtaiset.

**38 §. Rikemaksu.** Pykälän 1 momenttiin lisättäisiin uusi 10 kohta, jonka mukaan rikemaksun piiriin kuuluisivat myös katettuihin joukkolainoihin liittyvän säännöllisen tiedonantovelvollisuuden ja viranomaisraportointivelvollisuuden, samoin kuin näihin liittyvien viranomaismääräysten rikkominen tai laiminlyönti. Pykälän voimassa olevan 4 momentin mukaan rikemaksun sijasta voitaisiin määrätä seuraamusmaksu, jos teko tai laiminlyönti on erityisen moitittava. Ehdotetulla muutoksella pannaan täytäntöön katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 23 artiklan 1 kohdan m ja p alakohdat.

**40 §. Seuraamusmaksu.** Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että siihen lisättäisiin viittaus ehdotettuun lakiin kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista, josta seuraamusmaksun määräämisen perusteena ovat säännökset ilmenisivät tarkemmin.

**71 §. Oikeus ja velvollisuus luovuttaa tietoja.** Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 7 momentti, jolloin voimassa oleva 7 momentti siirtyisi sellaisenaan muuttumattomana 8 momentiksi. Ehdotetussa 7 momentissa säädettäisiin Finanssivalvonnan velvollisuudesta luovuttaa tietoja toisille ETA-valtion viranomaisille katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 25 artiklan 3 ja 5 kohtien edellyttämällä tavalla.

#### **7.4 Laki luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten kriisinratkaisusta annetun lain 2 ja 4 luvun muuttamisesta**

##### **2 luku Kriisinratkaisusuunnitelma**

**9 §. Kriisinratkaisusuunnitelmia koskeva tiedonantovelvollisuus.** Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 2 momentti, jonka mukaan Rahoitusvakausviraston olisi toimitettava laitokselle kriisinratkaisusuunnitelman tiivistelmä. Ehdotetulla muutoksella korjataan puute kriisinratkaisudirektiivin 10 artiklan 1 kohdan täytäntöönpanossa.

##### **4 luku Laitoksen asettaminen kriisihallintoon**

**1 §. Kriisihallintoon asettamisen edellytykset.** Pykälän 2 momentin 3 kohdan sanamuotoa ehdotetaan täsmennettäväksi siten, että kohdassa kaikkien tarkoitettujen poikkeuksellisten julkisten tukitoimenpiteiden kohteena olevan laitoksen tulee täyttää kriisinratkaisudirektiivin 32 artiklan 4 kohdan vaatimus vakavaraisuudesta siten, että laitos ei riko, eikä sen voida todennäköisesti lähiaikoina rikkovan sille toimiluvassa asetettuja vaatimuksia tai että laitoksen muuten arvioitaisiin olevan kykenemätön tai todennäköisesti kykenemätön vastaamaan velvoitteistaan. Lisäksi 3 kohdan sanamuotoa täsmennettäisiin viittauksella siihen, ettei mitään kohdan tarkoittamia poikkeuksellisia tukitoimia voida käyttää laitoksen toteutuneiden tai tulevien tappioiden kattamiseen, vaan niiden avulla pyritään vahvistamaan vakavaraisten laitosten maksuvalmiutta tai pääomapohjaa ennakkollisena varautumistoimenpiteenä rahoitusvakauden turvaamiseksi laajamittaisessa rahoitusmarkkinoiden häiriötilanteessa. Lisäksi sanamuotoa täsmennettäisiin viittauksella siihen, että kohdassa tarkoitettujen toimenpiteiden tulisi olla aina tilapäisiä ja välttämättömiä vakavan häiriötilanteen hallitsemiseksi. Täsmennyksillä täydennetään kriisinratkaisudirektiivin 32 artiklan 4 kohdan täytäntöönpanossa havaitut puutteet.

Pykälään esitetään lisättäväksi uusi 3 momentti, jonka mukaan 2 momentin 3 kohdassa tarkoitettu laitoksen pääomittaminen on erityisesti rajoitettava sellaisiin lisäyksiin, jotka ovat tarpeen, jotta voidaan puuttua Euroopan keskuspankin, Euroopan pankkiviranomaisen tai Finanssivalvonnan toteuttamien, kansallisella, unionin tai yhteisen valvontamekanismin tasolla sovellettavien stressitestien, omaisuuserien laadun tarkastelujen tai vastaavien menettelyjen perusteella todettuihin pääomavajeisiin, jotka toimivaltainen viranomainen soveltuvin osin on vahvistanut. Lisäyksellä pannaan täytäntöön kriisinratkaisudirektiivin 32 artiklan 4 kohdan kolmas alakohta.

## 7.5 Laki sijoituspalvelulain muuttamisesta

### 6 luku **Sijoituspalvelun tarjoamisen taloudelliset toimintaedellytykset ja talouden vakauden valvonta**

**3 §.** *Sijoituspalveluyrityksiä koskevat poikkeukset osakeyhtiölain soveltamisesta.* Pykälä olisi uusi, ja se vastaisi sisällöltään luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 2 a §:ää, joka tuli voimaan 1.2.2019. Säännös soveltui myös sijoituspalveluyrityksiin. Sijoituspalveluyritysten vakavaraisuussäännösten eriyttäminen luottolaitostoimintaa koskevista säännöksistä edellyttää säännöksen lisäämistä nyt sijoituspalvelulakiin.

Pykälässä säädettäisiin vastaavasti kuin on säädetty luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 2 a §:ssä luottolaitosten voitonjaosta ja pääoman laadusta. EU:n sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusasetuksen 9 artiklan 1 kohdan i alakohdan mukaan sijoituspalveluyrityksen ydinpääoman, lisäpääoman ja toissijaisen pääoman tulee täyttää EU:n vakavaraisuusasetuksessa säädetyt edellytykset ja siten pääomainstrumentit kelpaavat ydinpääomainstrumenteiksi vain, jos ne täyttävät EU:n vakavaraisuusasetuksen 28 artiklan 1 kohdassa säädetyt edellytykset eli ovat eräpäivättömiä. EU:n vakavaraisuusasetuksen 1 kohdan f alakohdan mukaan instrumenttien pääoman määrää ei saa olla mahdollista vähentää tai maksaa takaisin, jollei ole kyseessä joko luottolaitoksen selvitystila- ja konkurssimenettely taikka instrumenttien harkinnanvarainen takaisinosto tai muu harkinnanvarainen pääoman vähentämiskeino, joka edellyttää, että luottolaitoksen on täytynyt saada siihen asetuksen 77 artiklan mukaisesti toimivaltaiselta viranomaiselta etukäteinen lupa. Asetuksen 77 artiklan mukaan laitoksen on pyydettävä toimivaltaiselta viranomaiselta lupaa laitoksen liikkeeseen laskemien ydinpääoman luettavien instrumenttien vähentämiseen, lunastamiseen tai takaisinostoon sovellettavassa kansallisessa lainsäädännössä sallitulla tavalla. Koska sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisällytetään luottolaitosten ydinpääomaan, se tulisi selvemmin rinnastaa osakesijoitukseen rahastoon kirjattujen erien vähentämisen osalta. Tästä johtuen ehdotetun *1 momentin* mukaisesti sijoitettua vapaata pääomaa ei tulisi voida palauttaa tai käyttää voitonjakoon ilman Finanssivalvonnan ennakkoon antamaa lupaa.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin osakeyhtiölain (624/2006) 13 luvun 7 §:n vähemmistöosinkoa koskevan säännöksen soveltamista koskevasta poikkeuksesta, jonka mukaan sitä ei sovellettaisi sijoituspalveluyrityksiin. Säännös on tarpeen sijoituspalveluyritysten osakkeiden ydinpääomakelpoisuuden turvaamiseksi. EU:n sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusasetuksen 9 artiklassa säädetään tarkemmin sijoituspalveluyrityksen omien varojen koostumuksesta. Artiklan i kohdassa viitataan ydinpääoman, lisäpääoman ja toissijaisen pääoman osalta EU:n vakavaraisuusasetuksessa käytettyihin määritelmiin ja siten myös mitä EU:n vakavaraisuusasetuksen 28 artiklan 1 kohdan h alakohdassa säädetään ydinpääomainstrumenttien voitonjakoon liittyvistä edellytyksistä, soveltuu myös sijoituspalveluyritykseen. Artiklan h alakohdan v alakohdan mukaan ydinpääomainstrumenttikelpoisuuden edellytyksenä on, että instrumentteja koskevissa ehdoissa luottolaitosta ei velvoiteta jakamaan voittoa instrumenttien haltijoille eikä luottolaitos ole siihen muutenkaan velvoitettu. Vähemmistöosinkoa koskevan osakeyhtiölain 13 luvun 7 §:n mukaan osakkeenomistajat voivat tietyin edellytyksin vaatia jaettavaksi vähintään puolta tilikauden voitosta osinkona. Osakeyhtiölain mukaan oikeutta vähemmistöosinkoon on mahdollista rajoittaa vain kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella. Tästä pääsäännöstä on tarpeen poiketa, jotta sijoituspalveluyritysten osakkeiden ydinpääomakelpoisuus voidaan turvata. Vähemmistöosingon vaatimismahdollisuus saattaisi estää pääomainstrumenttien lukemisen ydinpääomaan, joten ydinpääomainstrumenttien haltijoilta on syytä kansallisessa lainsäädännössä sulkea pois vähemmistöosingon vaatimismahdollisuus.

### 7 luku **Sijoituspalveluyrityksen toiminnan järjestäminen**

**3 §.** *Omien osakkeiden, osuuksien, pääomalainojen ja debentuurien hankintaa koskevat rajoitukset.* Pykälän 2 momenttiin tehtäisiin tekninen muutos siten, että momentista poistettaisiin osakeyhtiölain numero.

## **8 Lakia alemman asteinen sääntely**

1. lakiehdotuksen 8 §:n 3 momentissa säädettäisiin valtiovarainministeriölle annettavasta valtuudesta antaa asetuksella tarkempia säännöksiä kiinnitysluottopankkitoimintaan oikeuttavaan lupaan liittyvistä lupamenettelyistä ja lupahakemukseen liitettävistä selvityksistä. Asetuksenantovaltuus on suunniteltu toteutettavaksi muutoksilla eräisiin luottolaitostoimintaa koskeviin lupahakemuksiin liitettävistä selvityksistä annetun valtiovarainministeriön asetuksen (264/2021) muutoksin.

1. lakiehdotuksen 15 §:n 3 momentti, 16 §:n 3 momentti, 17 §:n 4 momentti, 24 §:n 4 momentti, 26 §:n 4 momentti, 31 §:n 3 momentti, 36 §:n 4 momentti, 38 §:n 2 momentti ja 52 §:n 4 momentti sisältävät valtuuden Finanssivalvonnalle antaa mainittuihin säännöksiin liittyviä tarkempia määräyksiä. Määräyksenantovaltuudet liittyvät kiinteistövakuudellisten luottojen vakuuksien arvostamista, vahinkoriskien vakuuttamista, katepooliin sisällytettävän luoton vaatimustenmukaisuuden varmistamiseen liittyviä menettelyitä, ylivakuusvaatimuksen ja maksuvalmiusvaatimuksen laskentaa, hyväksyttäviä johdannaisia, tiedonantovelvollisuuksia, viranomaisraportointia ja siirtymäsääntöön perustuvia lupamenettelyitä koskeviin säännöksiin.

## **9 Voimaantulo**

Laki kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista sekä laki Finanssivalvonnasta annetun lain muuttamisesta ehdotetaan tulevaksi voimaan 8.7.2022, joka on katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin täytäntöönpanolainsäädännön soveltamisen takaraja ja katettuja joukkolainoja koskevien EU:n vakavaraisuusasetuksen muutosten voimaantuloaika.

Laki luottolaitostoinnasta annetun lain muuttamisesta ehdotetaan tulevaksi voimaan 8.7.2022 lukuun ottamatta ehdotettua 10 luvun 1 a §:n 2 momenttia, joka ehdotetaan tulevaksi voimaan 1.1.2022 tai mahdollisimman pian lain vahvistamisen jälkeen.

Laki luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten kriisinratkaisusta annetun lain muuttamisesta ja laki sijoituspalvelulain muuttamisesta ehdotetaan tulevaksi voimaan 1.1.2022 tai mahdollisimman pian lain vahvistamisen jälkeen.

Esitys tulisi käsitellä eduskunnassa kiireellisenä sen vuoksi, että määräaika katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin täytäntöönpanolainsäädännön säätämiseksi ja julkaisemiselle on umpeutunut 8.7.2021. Lisäksi 4. lakiehdotukseen sisältyy säännös (ehdotettu muutos luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten kriisinratkaisusta annetun lain 4 luvun 1 §:ään), jolla on tarkoitus täsmentää kriisinratkaisudirektiivin aiempaa täytäntöönpanoa. Jäljempänä mainitusta puutteesta komissio on käynnistämässä rikkomusmenettelyn Suomea kohtaan.

## **10 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys**

### **10.1 Elinkeinovapaus**

Elinkeinovapauden kannalta merkityksellisiä ovat 1. lakiehdotuksen 8 §:ään sisältyvä ehdotus kiinnitysluottopankkitoimintaan oikeuttavasta luvasta, 6 §:ään sisältyvä ehdotus ammattitaito-



vaatimuksista ja 33 §:ään sisältyvä rajoitus väliluottojen myöntämisen rajoittamisesta ainoastaan samaan konsolidointiryhmään tai talletuspankkien yhteenliittymään kuuluville luottolaitoksille.

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, joka lisäksi on saanut direktiivin edellyttämän luvan katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskulle.

Tässä esityksessä ei ehdoteta tosiasiallisesti uutta elinkeino-oikeudellista lupaa katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun. Ehdotettavalla 1. lakiehdotuksen 8 §:llä on tarkoitus erottaa luottolaitoksen toimilupa katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin edellyttämästä luvasta. Lisäksi katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun, eli kiinnitysluottopankkitoimintaan, oikeutavan luvan lupaedellytyksiin ehdotetaan sisällytettäväksi direktiivin edellyttämät vähimmäisvaatimukset sekä tietyt jo voimassa olevaan sääntelyyn sisältyvät vaatimukset, jotta kiinnitysluottopankkitoiminnalle asetetuissa toimintaedellytyksissä voidaan taata nykyinen taso. Ottaen huomioon markkinavarainhankinnan merkitys suomalaisille luottolaitoksille, lupaedellytyksiä ei ole tarkoituksenmukaista lieventää nykyiseen verrattuna. 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. Tästä näkökulmasta kiinnitysluottopankkitoimintaa varten luvan saaneen luottolaitoksen sallittu liiketoiminta ei supistuisi.

1. lakiehdotuksen 35 §:ssä säädettäisiin, että kiinnitysluottopankkitoimintaan liittyvää väliluottoa saisi myöntää ainoastaan liikkeeseenlaskijan kanssa samaan konsolidointiryhmään tai talletuspankkien yhteenliittymään kuuluvalla luottolaitoksella. Voimassa olevaan kiinnitysluottopankkilakiin verrattuna ehdotettu säännös rajoittaisi väliluottotoimintamallilla harjoitettavaa kiinnitysluottopankkitoimintaa, koska voimassa oleva laki ei sisällä vastaavan kaltaista rajoitusta.

Perustuslain 18 §:n 1 momentin mukaan elinkeinovapaus on pääsääntö, mutta perustuslakivaliokunta kuitenkin katsonut luvanvaraisuudesta säätämisen olevan mahdollista perusoikeusjärjestelmän kannalta hyväksyttävillä syillä. Perustuslakivaliokunta on katsonut luottolaitostoitinnan yleisen luvanvaraisuuden ja viranomaisvalvonnan perusoikeusjärjestelmän kannalta hyväksyttäväksi ennen kaikkea rahoitusmarkkinoiden vakauden ja asiakkaiden suojan turvaamiseksi (PeVL 24/2002 vp, s. 2/I, PeVL 67/2002 vp, s. 2/II).

Kiinnitysluottopankkitoiminnassa on kyse luottolaitoksen kannalta keskeisestä varainhankintakanavasta katettujen joukkolainojen muodossa. Tällaisen varainhankinnan merkitys on ennestään kasvanut erityisesti edeltävän noin kymmenen vuoden aikana. Suomalaisen luottolaitosten keskeinen ominaispiirre on riippuvuus markkinavarainhankinnasta; suomalaisten luottolaitosten liikkeeseen laskemien katettujen joukkolainojen määrä on jo ylittänyt 50 miljardin euron rajan. Luottolaitosten pääsy katettujen joukkolainojen markkinoille onkin keskeistä pankkisektorin toiminnan kannalta. Tyypillisesti katettujen joukkolainojen kautta tapahtuva varainhankinta on pitkäaikaista ja siten etu luottolaitosten toiminnan vakauden näkökulmasta. Katetut joukkolainat kuuluvat myös keskuspankkien osto-ohjelmien piiriin. Näiden seikkojen vuoksi yleisen luottamuksen säilyminen katettuihin joukkolainoihin on ensiarvoisen tärkeää.

Vaikka katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskusta on luottolaitosten ja rahoitusjärjestelmän kannalta selkeitä hyötyjä, luottolaitosten liiallinen taseen sitoutuneisuus kuitenkin altistaa sekä

luottolaitokset että koko rahoitusjärjestelmän riskeille. Katettujen joukkolainojen liikkeeseenlasku lisää luottolaitosten taseiden sitoutuneisuutta, koska katetulle joukkolainalle on asetettava lain edellyttämä vakuus. Katettuja joukkolainoja koskeva direktiivi edellyttää, että asetettavien vakuuksien tulee olla korkealuokkaisia. Käytännössä luottoluokittajat ja joukkolainasijoittajat ovat edellyttäneet lakisääteisiä ylivakuusvaateita korkeampia vakuusvaatimuksia. Katetun joukkolainan vakuuksien kautta luottolaitosten luottoportfolioita sitoutuu joukkolainanhaltijoiden eduksi mahdollisessa liikkeeseenlaskijan maksukyvyttömyystilanteessa pois yleiseltä velkojataholta, kuten tallettajilta. Vakuudellisen varainhankinnan käytettävyys korostuu erityisesti rahoitusmarkkinoiden häiriötilanteessa; jos luottolaitoksen taseen sitoutumisaste on jo valmiiksi korkea, häiriötilanteessa luottolaitos voi kohdata varainhankinnassaan merkittäviä ongelmia. Tämä koskee myös keskuspankkirahoituksen saatavuutta, koska keskuspankkirahoitus on luonteeltaan vakuudellista.

1. lakiehdotuksen 33 §:ssä ehdotettava väliluottotoimintamallin rajoittaminen ainoastaan konsolidointiryhmän tai talletuspankkien yhteenliittymän sisäiseksi rahoitusjärjestelyksi merkitsisi sinänsä rajoitusta luottolaitoksen elinkeinovapauteen. Ehdotetulla sääntelyllä ei käytännössä olisi kuitenkaan vaikutuksia nykytilaan, koska tällä hetkellä yksikään toimija ei harjoita katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua väliluottotoimintamallilla konsolidointiryhmä- tai yhteenliittymäraajat ylittävällä tavalla. Ehdotettavalla sääntelyllä ei joka tapauksessa olisi taannehtivaa vaikutusta luottolaitosten jo toteuttamiin järjestelyihin. Koska väliluottotoimintamallin kautta väliluottojen velallisiksi tulevat luottolaitokset osallistuvat katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun välillisesti, on välttämätöntä varmistaa, että myös väliluoton velallisina olevien luottolaitoksiin kohdistuu riittävä viranomaisvalvonta ja että järjestely ei ole omiaan horjuttamaan katettujen joukkolainojen luotettavuutta rahoitusmarkkinoilla.

Katettujen joukkolainojen merkittävyys, niihin kytkeytyvä mittava taloudellinen intressi ja niiden liikkeeseenlaskuun liittyvät riskit puoltavat kiinnitysluottopankkitoiminnan sääntelyä ja kiinnitysluottopankkitoiminnan valvontaa yleisesti ottaen niin lupaedellytysten kuin muunkin toiminnan sääntelyn osalta. Ehdotettavien säännösten tarkoituksena on suojata luottamusta rahoitusmarkkinoiden keskeisiä toimijoita kohtaan sekä pyrkiä ennalta estämään rahoitusjärjestelmän vakavia häiriötilanteita. Siten ehdotettavat säännökset ovat hyväksyttäviä ja oikeasuhtaisia elinkeinovapautta koskevan perusoikeuden kannalta.

Perustuslakivaliokunta on katsonut pankkisektoriin lukeutuvan elinkeinotoiminnan luvanvaraisuuden osalta, että tarkat säännökset lupaedellytyksistä on ilmentävä laista ja että luvan myöntämiseen liittyvän viranomaisharkinnan tulee olla luonteeltaan sidottua harkintaa (muun muassa PeVL 24/2002 vp, s. 2 ja PeVL 67/2002 vp, s. 2). Valtiosääntöoikeudellisesti on huomioitava, että itse luvanvaraisuus sekä keskeisin osa ehdotettavista lupaedellytyksistä perustuvat katettuja joukkolainoja koskevassa direktiivissä asetettuihin vähimmäisvaatimuksiin, jotka jäsenvaltioiden on saatettava voimaan kansallisessa lainsäädännössään. Esityksen 1. lakiehdotuksen 8 §:ään sisältyvät tarkat lupaedellytykset. Luvan myöntäminen perustuu sidottuun harkintaan: Finanssivalvonnan on myönnettävä luottolaitokselle kiinnitysluottopankkitoimintaan oikeuttava lupa, jos laissa säädetyt edellytykset täyttyvät. Siten ehdotettuja luvanvaraisuuteen liittyviä säännösehdoituksia ei ole pidettävä perustuslain kannalta ongelmallisena perustuslakivaliokunnan tulkintakäytännön perusteella.

Ehdotettu johdon ja henkilöstön ammattitaitovaatimus (1. lakiehdotuksen 6 §) perustuu katettuja joukkolainoja koskevaan direktiiviin. Direktiivin 19 artiklan mukaan riittävän ammattitaidon varmistaminen on lupaedellytys, mutta toisaalta kiinnitysluottopankkitoimintaan oikeuttavan luvan haltijan on jatkuvasti täytettävä lupaedellytykset. Sen vuoksi ammattitaitovaatimuksille ehdotetaan omaa säännöstään. Ehdotettava säännös on kuitenkin direktiiviä tarkempi siinä

suhteessa, että siinä mainittaisiin ne erityiset osaamisosa-alueet, joita kiinnitysluottopankkitoiminnassa tulee vähintään olla riittävästi edustettuna. Säännöstä ei voida pitää direktiiviin kansallisenä lisäsääntelynä, vaan pikemminkin direktiiviä tarkentavana: ehdotettavasta säännöksestä kävisi sääntelyä soveltaville tahoille selkeästi ilmi se, minkä tyyppisestä ammattitaitovaatimuksesta säännöksessä on kyse. Säännös on luonteeltaan täsmällinen ja tarkkarajainen. Koska kyse on johtoa ja henkilöstöä kokonaisuutena koskeva vaatimus, säännös ei suoranaisesti rajoitaisi yksittäisten henkilöiden oikeutta hankkia toimeentuloaan valitsemallaan työllä, ammatilla tai elinkeinolla. Säännöksellä pyritään siihen, että katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun ja joukkolainojen hallintoihin liittyvä henkilöstö on kokonaisuutena arvioiden riittävän ammattitaitoista. Perustuslakivaliokunta on lausuntopäätöksessään korostanut luottolaitoksen hallinnon luotettavuutta siten, että se on katsonut mahdolliseksi asettaa hallinnon luotettavuuden turvaamiseksi muun muassa omistuksen hankinnan luvanvaraisuutta koskevia säännöksiä (esimerkiksi PeVL 52/2001 vp). Näillä perusteilla ehdotettavan ammattitaitovaatimusta koskevan säännöksen ei katsota olevan perustuslain kannalta ongelmallinen, ottaen huomioon myös direktiivin edellyttämän täytäntöönpanon.

## 10.2 Omaisuuden suoja ja sopimusvapaus

Omaisuuden suojan ja siihen kytkeytyvän sopimusvapauden näkökulmasta merkityksellisiä ovat 1. lakiehdotuksen 3 lukuun sisältyvät edellytykset katetun joukkolainan vakuuksista, 28 §:n säännös sallituista johdannaissopimuksista, 33 §:n säännös maksuvalmiusvaatimuksesta, 34 §:n säännös katetun joukkolainan erääntymisen lykkäämisestä koskevista edellytyksistä sekä 5. lakiehdotukseen sisältyvä säännös sijoituspalveluyrityksiin sovellettavasta vähemmistöosinko-oikeutta koskevasta poikkeuksesta.

1. lakiehdotuksen 3 lukuun sisältyvät säännökset merkitsevät luottolaitosten sopimusvapauden kaventamista siten, että luottolaitos saisi laskea liikkeelle katetun joukkolainan ainoastaan tässä luvussa säädetyt edellytykset täyttävät vakuudet asettaen. Ehdotettu 28 § puolestaan asettaa pakottavat vaatimukset kiinnitysluottopankkitoimintaan liittyvien johdannaisten käytölle. Ehdotettavat säännökset eivät olennaisesti poikkea voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain mukaisista edellytyksistä. Vakuuksia ja johdannaisia koskeviin säännöksiin ehdotetaan tehtäväksi lähinnä katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin edellyttämiä muutoksia. Ehdotettuja säännöksiä ei siten ole pidettävä perustuslain kannalta ongelmallisina.

1. lakiehdotuksen 31 §:ään sisältyvä maksuvalmiusvaatimus on yksistään katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 16 artiklan kansallista täytäntöönpanoa. Mainitun artiklan 3 kohdan toinen alakohta antaisi jäsenvaltio-option rajoittaa artiklan mukaan maksuvalmiusvaatimuksen kattamiseksi sallittuja instrumentteja. Tätä optiota ehdotetaan käytettäväksi ainoastaan siten, että sallitut instrumentit rajoitettaisiin EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklan mukaisiksi.

1. lakiehdotuksen 32 §:ään sisältyvä säännös katetun joukkolainan erääntymisen lykkäämisen (*soft bullet*) edellytyksistä olisi sopimusvapauden rajoitus voimassa olevaan lainsäädäntöön verrattuna. Voimassa oleva kiinnitysluottopankkilaki tai muukaan säännös ei rajoita luottolaitoksia käyttämästä sopimusehto, jonka mukaan liikkeeseenlaskijalla olisi oikeus lykätä joukkolainan erääntymistä. Ehdotettava säännös perustuu katettuja joukkolainoja koskevaan direktiiviin: direktiivi kieltää sanotunlaiset sopimusehdot, ellei jäsenvaltio käytä direktiivin 17 artiklan mukaista optiota, jonka mukaan optiota käyttävän jäsenvaltion on tarkemmin säädettävä siitä, millaisilla perusteilla erääntymisen lykkäämistä koskeva sopimusehto on mahdollinen. Keskeisinä edellytyksinä ovat direktiivin mukaan, että erääntymisen lykkäämisen käynnistävät tekijät on oltava mainittuna sekä lainsäädännössä että sopimusehdoissa ja että liikkeeseenlaskijalla ei saa olla erääntymisen lykkäämistä koskevan ehdon käyttämiseen liittyvää harkinnan varaa. Sään-

nöksen asiasisältöön liittyy muutoin laajasti kansallista liikkumavaraa. Ehdotettava säännös rakentuu yhtäältä maksuvalmiuteen ja jälleenrahoituksen saatavuuteen liittyviin edellytyksiin ja toisaalta Finanssivalvonnan myöntämän erillisluvan varaisuuteen. Ottaen huomioon, että suomalaisten luottolaitosten liikkeeseen laskemissa katetuissa joukkolainoissa mainitun kaltaiset soft bullet -ehdot ovat yleisiä, ehdotettu jäsenvaltio-option käyttäminen rajoittaa luottolaitosten ja muiden markkinaosapuolten sopimusvapautta vähemmän kuin direktiivin mukaisena lähtökohtana oleva soft bullet -ehtojen täyskielto. Soft bullet -ehtojen tarkoituksena jo nykykäytännön perusteella on liikkeeseenlaskijan maksuvalmiuden ja rahoitusaseman turvaaminen poikkeuksellisissa tilanteissa, mille kriteereille ehdotettavat säännöksetkin pohjautuvat. Siten ehdotettua sääntelyä on pidettävä sopimusvapauden rajoitusten näkökulmasta hyväksyttävänä ja oikeasuhtaisena.

Esityksen 5. lakiehdotukseen sisältyy säännös, jonka mukaan sijoituspalveluyrityksiin ei sovellettaisi osakeyhtiölain 13 luvun 7 §:n vähemmistöosinkoa koskevaa säännöstä. Voimassa olevan lainsäädännön mukaan sijoituspalveluyritysten osakkeenomistajilla on mahdollisuus yhtiökokouksessa vaatia vähemmistöosingon maksamista edellyttäen, että pykälässä säädetyt ehdot muuten täyttyvät. Osinkona on tällöin jaettava vähintään puolet tilikauden voitosta, jos sitä vaativat osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista. Tällaisesta osakeyhtiölain mukaisesta oikeudesta voidaan kuitenkin määrätä toisin yhtiöjärjestyksessä. Säännös ei siis ole kokonaan pakottava. Oikeutta vähemmistöosinkoon voidaan rajoittaa vain kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella. Lakiehdotuksessa esitetään poikettavaksi tästä oikeudesta, eikä sijoituspalveluyritysten osakkeenomistajilla olisi vastaavaa oikeutta jatkossa, mikä puolestaan merkitsisi rajoitusta perustuslaissa turvattuun omaisuuden suojaan nähden.

Riippumatta vähemmistöosingon vaatimista koskevan oikeuden osittaisesta tahdonvaltaisuudesta, merkitsisi laintasolla suojattuun oikeuteen puuttuminen myös puuttumista sopimusvapautteen ja varallisuus oikeudellisten sopimusten pysyvyyteen taannehtivasti. Taannehtivien oikeusvaikutuksien säätämisen yksityisten välisten sopimusten pysyvyydestä sekä muu puuttuminen niihin on ollut lähtökohtaisesti kiellettyä, vaikkakaan perustuslakivaliokunnan käytäntö ei tältä osin ole ollut täysin ehdotonta (PeVL 42/2006 vp, s. 4, PeVL 63/2002 vp, s. 2, PeVL 37/1998 vp, s. 2, PeVL 34/1998 vp, s. 2, PeVL 33/1998 vp, s. 2). Valiokunnan käytännössä lainsäädännön pysyvyyden on katsottu kuuluvan perusteltujen odotusten suojaan niin, että oikeuksia tai velvollisuuksia ei voida säännellä tavalla, joka kohtuuttomasti heikentäisi sopimusosapuolten oikeusasemaa (PeVL 42/2006 vp, s. 4, PeVL 21/2004 vp, s. 3). Kuitenkin on myös niin, että kaikissa tilanteissa asianosaiset eivät voine odottaa, että lainsäädäntö säilyisi kaikissa olosuhteissa absoluuttisesti muuttumattomana (PeVL 22/2013 vp, s. 4/II). Jos taannehtivaa sääntelyä poikkeuksellisesti joudutaan esittämään, arvioidaan omaisuudensuojaan puuttuvaa sääntelyä sen tarkoituksen hyväksyttävyyden ja sääntelyn oikeasuhtaisuuden kannalta (PeVL 31/2006 vp, s. 4, PeVL 56/2005 vp, s. 2).

Vähemmistöosingon vaatimista koskevan oikeuden rajaaminen on perustunut EU:n vakavaraisuusasetuksen säännöksiin luottolaitosten ydinpääomalle asetetuista vaatimuksista, joka on sovellettu myös sijoituspalveluyrityksiin. Sijoituspalveluyritysten vakavaraisuussääntely on eriytetty luottolaitosten vakavaraisuussääntelystä sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusvalvonta direktiivillä (EU) 2019/2034 ja EU:n sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusasetuksella (EU) 2019/2033<sup>21</sup>. EU:n sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusasetuksen 9 artiklan 1 kohdan i ala-

---

<sup>21</sup> Euroopan Parlamentin ja Neuvoston Asetus [\(EU\) 2019/2033](#) sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusvaatimuksista sekä asetusten (EU) N:o 1093/2010, (EU) N:o 575/2013, (EU) N:o 600/2014 ja (EU) N:o 806/2014 muuttamisesta

kohdan ydinpääoman, lisäpääoman ja toissijaisen lisäpääoman määritelmässä viitataan tarkemmin EU:n vakavaraisuusasetuksen säännöksiin, ja siten EU:n vakavaraisuusasetuksen 28 artiklan 1 kohdan h alakohdassa säädetään ydinpääomainstrumenttien voitonjakoon liittyvistä edellytyksistä. Mainitun artiklan h alakohdan v alakohdan mukaan ydinpääomainstrumenttikelpoisuuden edellytyksenä on, että instrumentteja koskevissa ehdoissa laitosta ei velvoiteta jakamaan voittoa instrumenttien haltijoille eikä laitos ole siihen muutenkaan velvoitettu. Mainittu asetus on jäsenvaltioita suoraan velvoittavaa oikeutta, eikä siitä ole mahdollista poiketa. Ehdotettu säännös on tarpeen myös sen vuoksi, jotta sijoituspalveluyritysten osakkeiden ydinpääomakelpoisuus voidaan turvata. Tämä on myös sijoituspalveluyrityksen asiakkaiden ja laitosten muiden velkojien etu punnittaessa toteuttamisvaihtoehtoja sääntelylle. Vähemmistöosingon vaatimismahdollisuus saattaisi estää pääomainstrumenttien lukemisen ydinpääomaan, joten ydinpääomainstrumenttien haltijoilta on syytä kansallisessa lainsäädännössä sulkea pois vähemmistöosingon vaatimismahdollisuus, mitä myös EU:n vakavaraisuusasetus edellyttäisi.

Kun otetaan huomioon, että vähemmistöosingon vaatimista koskevan oikeuden rajoittaminen on seurausta pakottavasta unionin sääntelystä, ja että puuttumista mainittuun oikeuteen voidaan pitää vähäisempänä toimena suhteessa sijoituspalveluyritysten asiakkaiden oikeusasemien turvaamiseen kokonaisuutena, katsotaan ehdotuksen olevan suhteellisuusperiaatteen mukainen sekä välttämätön, ja siksi perusteltu. Edellä oleva myös tukee ehdotetun sääntelyn olevan perustuslakivaliokunnan käytännön mukaista, eikä sääntelyn tavoite ole arvion mukaan mahdollinen saavuttaa muulla vähemmän asianosaisten perusteltuihin odotuksiin ja oikeuksiin puuttuvalla sääntelytoimella tai muulla keinolla.

Sijoituspalveluyritysten toiminnan yhteydessä perusoikeusjärjestelmän kannalta hyväksyttävät kavennukset sanotusta vapaudesta ovat perusteltuja rahoitusmarkkinoiden vakauden turvaamiseksi, minkä ohella asiakkaiden suojaamiseen liittyvät perusteet puoltavat sääntelyä (PeVL 43/2004 vp). Sääntelyn kohteena on rajattu toiminta-ala, kuten nyt sijoituspalvelutoiminta. Jos sijoituspalveluyritysten nykyisten pääomainstrumenttien lukeminen mukaisiksi pääomainstrumenteiksi saattaisi vaarantua, olisi se omiaan vaarantamaan sijoituspalveluyritysten asiakkaiden ja muiden velkojien oikeusasemaa. Edellä olevin perustein ehdotetut säännökset vastaavat lähtökohdiltaan sekä tavoitteiltaan perustuslakivaliokunnan elinkeinovapautta koskevissa lausunnoissa edellytetyjä periaatteita (PeVL 28/2000 vp, 28/2001 vp, PeVL 53/2001 vp, PeVL 19/2002 vp ja PeVL 17/2004 vp).

Ehdotettua sääntelyä voidaan pitää perusoikeuksien kannalta hyväksyttävänä ja oikeasuhtaisena, minkä lisäksi se on tarkkarajaista ja täsmällistä.

### **10.3 Norminantovallan delegointi**

*Norminantovallan delegointi valtiovarainministeriölle annettavilla asetuksenantovaltuuksilla*

Esityksen 1. lakiehdotuksen 8 §:n 3 momentti sisältää asetuksenantovaltuuden valtiovarainministeriölle tarkempien säännösten antamiseksi kiinnitysluottopankkitoimintaan oikeuttavaan 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 asetustasolle.

Ehdotettu norminantovallan delegointi on vastaavan kaltainen kuin muun muassa luottolaitoslain 2 a luvun 1 §:n 4 momenttiin sisältyvä asetuksenantovaltuus omistusyhteisön lupahakemusmenettelystä 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 valtuutta antaa aineellisia säännöksiä lupaedellytyksistä.

Finanssivalvonnan on 1. lakiehdotuksen 8 §:n 2 momentin perusteella myönnettävä kiinnitysluottopankkitoimintaan oikeuttava lupa, jos saadun selvityksen perusteella voidaan varmistua siitä, että hakija täyttää lupaedellytykset. 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. Ehdotettua asetuksenantovaltuutta ei siten ole pidettävä perustuslain kannalta ongelmallisena, vaan laki voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisympäristössä.

#### *Norminantovallan delegointi Finanssivalvonnalle annettavilla määräyksenantovaltuuksilla*

Esityksen 1. lakiehdotuksen 15 §:n 3 momentti, 16 §:n 3 momentti, 17 §:n 4 momentti, 24 §:n 4 momentti, 26 §:n 4 momentti, 31 §:n 3 momentti, 36 §:n 4 momentti, 38 §:n 2 momentti ja 52 §:n 4 momentti sisältävät valtuuden Finanssivalvonnalle antaa mainittuihin säännöksiin liittyviä tarkempia määräyksiä. Määräyksenantovaltuudet liittyvät kiinteistövakuudellisten luottojen vakuuksien arvostamisenmenettelyitä, vahinkoriskien vakuuttamista, katepooliin sisällytettävän luoton vaatimustenmukaisuuden varmistamiseen liittyviä menettelyitä, ylivakuusvaatimuksen ja maksuvalmiusvaatimuksen laskentaa, hyväksyttäviä johdannaisia, tiedonantovelvollisuuksia, viranomaisraportointia ja siirtymäsäännökseen perustuvia lupamenettelyitä koskeviin säännöksiin.

Perustuslain 80 §:n 2 momentin mukaan muu viranomainen kuin tasavallan presidentti, valtioneuvosto tai ministeriö voidaan lailla valtuuttaa antamaan oikeussäätöjä määrätyistä 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 soveltamisaltaan täsmällisesti rajattu.

Finanssivalvonnalle ehdotettavat määräyksenantovaltuudet on rajattu tarkasti koskemaan tiettyjä yksittäisiä säännöksiä koskevia teknisiä yksityiskohtia. Ehdotetut määräyksenantovaltuudet eivät asiasisällöltään juurikaan poikkea voimassa olevaan kiinnitysluottopankkilakiin sisältyvistä määräyksenantovaltuuksista; ehdotettavissa säännöksissä määräyksenantovaltuudet on itse asiassa rajattu voimassa olevan kiinnitysluottopankkilain säännöksiä huomattavasti tarkemmin. Määräykset soveltamisalaltaan kohdistuisivat hyvin rajatusti ainoastaan kiinnitysluottopankkitoimintaa harjoittaviin luottolaitoksiin. Ehdotettavissa säännöksissä on siten huomioitu perustuslakivaliokunnan ratkaisukäytännössään edellyttämä tarkkarajaisuusvaatimus niin soveltamisalan kuin määräyksenantovaltuuksien sisällön suhteen (muun muassa PeVL 24/2002 vp, s. 3, PeVL 25/2000 vp, s. 3).

Edellä kuvatuissa teemoissa tarkempien määräysten antaminen edellyttää rahoitusmarkkinoiden ja luottolaitostoiminnan korkeaa ammattitaitoa yksityiskohtaisella ja hyvin teknisellä tasolla sekä luottolaitostoiminnan ja katettujen joukkolainamarkkinoiden tiivistä seurantaa. Perustuslakivaliokunta on katsonut, että määräyksenantovaltuuksien antaminen valvovalle viranomaiselle on soveliaista etenkin, kun sääntelyyn liittyy runsaasti ammatillisiksi luonnehdittavia erityispiirteitä (muun muassa PeVL 52/2001 vp, s. 4 ja PeVL 25/2000 vp, s. 3). Näillä erityisillä syillä määräyksenantovaltuus on perusteltu antaa Finanssivalvonnalle esimerkiksi ministeriön tai valtioneuvoston asetuksenantovaltuuden sijasta.

#### 10.4 Seuraamukset

Esityksen 1. lakiehdotuksen 46 § sisältää uusia säännöksiä Finanssivalvonnan toimivallasta puuttua kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevan sääntelyn rikkomiseen hallinnollisin seuraamuksin. Voimassa oleva kiinnitysluottopankki ei sisällä nimenomaisia kiinnitysluottopankkitoimintaan liittyviä hallinnollisia seuraamuksia, vaan kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevat rikkomukset ovat tähän saakka voineet tulla sanktioitavaksi välillisesti luottolaitostoimintaa koskevien hallinnollisten seuraamussäännösten perusteella. Vaikka lakiehdotuksen mukaiset seuraamussäännöt ovat nimenomaan kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevana sinänsä uusia, ehdotettavat Finanssivalvonnalle annettavat toimi- ja seuraamusvaltuudet eivät ole luottolaitoksia koskevan sääntelyn näkökulmasta yleisesti ottaen sisällöltään tai luonteeltaan uudentyypisiä.

Perustuslakivaliokunnan käytännössä on katsottu, että hallinnollisten sanktioiden sääntelyn tulee täyttää yleiset tarkkuuden ja oikeasuhtaisuuden vaatimukset (muun muassa PeVL 14/2013 vp s.2/II, PeVL 34/2012 vp s. 3—4, PeVL 17/2012 vp s. 6) ja niitä koskevat yleiset perusoikeuksien rajoitusedellytykset. Hallinnollisille sanktioille on näin ollen esitettävä painava yhteiskunnallinen tarve ja perusoikeusjärjestelmän kannalta hyväksyttävä peruste (PeVL 23/1997 vp, s. 2/II). Suhteellisuusvaatimus puolestaan edellyttää sen arvioimista, onko sanktiointi välttämätön sen taustalla olevan oikeushyvän suojaamiseksi ja onko vastaava tavoite saavutettavissa muulla perusoikeuteen vähemmän puuttuvalla tavalla kuin teon säätämällä rangaistavaksi (ks. PeVL 23/1997 vp. Esimerkiksi seuraamusmaksujen osalta laissa on täsmällisesti ja selkeästi säädettävä maksuvelvollisuuden ja maksun suuruuden perusteista sekä maksuvelvollisen oikeusturvasta samoin kuin lain täytäntöönpanon perusteista (PeVL 9/2012 vp, PeVL 57/2010 vp, PeVL 55/2005 vp, PeVL 32/2005 vp). Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen käytännön perusteella hallinnollisista sanktioista säädettäessä tulee kiinnittää erityistä huomiota myös eräisiin rikosoikeudenkäynnissä sovellettaviin periaatteisiin, kuten syyttömyysolettamaan, kaksoisrangaistavuuden kieltoon ja itsekriminointisuojaan. Kaksoisrangaistavuuden kielto kattaa myös samaa tekoa koskevat rangaistusluonteiset hallinnolliset seuraamukset.

Esityksen sisältämät hallinnolliset seuraamukset perustuvat katettuja joukkolainoja koskevan direktiivin 23 artiklaan, jossa säädetään niistä seikoista, joista toimivaltaisella viranomaisella on vähintään oltava mahdollisuus asettaa hallinnollinen seuraamus. Direktiivi jättää kuitenkin jäsenvaltioiden harkintaan seuraamusten tason; seuraamusten on kuitenkin oltava luonteeltaan sellaisia, jotta ne varmistavat direktiivin tehokkaan täytäntöönpanon. Direktiivin edellyttämät seuraamukset ehdotetaan pantavaksi täytäntöön tavalla, joka on verrattavissa muuhun luottolaitostoimintaan liittyviin hallinnollisiin seuraamuksiin. Direktiiviä pidemmälle menevää sääntelyä ehdotetaan kiinnitysluottopankin toiminimeä tai toimintaa kuvaavaa nimeä koskevan sääntelyn rikkomisen osalta, mikä vastaa luottolaitostoimintaan sovellettavaa seuraamussääntelyä. Katettujen joukkolainojen muodostaessa luottolaitostoiminnassa tyypillisesti merkittävän ja olennaisen osa-alueen niin liiketoiminnan kuin riskienkin kannalta, sekä katettujen joukkolainojen markkinoiden ollessa rahoitusvakauden kannalta keskeinen instrumentti, seuraamusten luonteelle ja tasolle valittu lähestymistapa direktiivin täytäntöönpanossa on oikeasuhtainen.

Finanssivalvonnasta annetun lain 41—44a §:ssä säädetään tarkemmin seuraamusmaksun täytäntöönpanosta ja maksun suuruuden perusteista. Finanssivalvonnasta annetun lain 73 §:ssä säädetään muutoksenhausta. Kaksoisrangaistavuuden kieltö on jo huomioitu Finanssivalvonnasta annettuun lakiin sisältyvissä säännöksissä (muun muassa 40 §:n 3 ja 4 momentti ja 42 §:n 3 ja 4 momentti). Sääntelystä käy näin ollen selkeästi ilmi perustuslakivaliokunnan käytännössä seuraamusmaksun ja muiden sanktioiden asettamiselle edellyttämät seikat, ja seuraamuksista voidaan näin ollen säätää tavallisen lain säätämijärjestyksessä.

Esityksen 1. lakiehdotuksen 48 §:ään sisältyy säännös kiinnitysluottopankkirikoksesta. Myös voimassa oleva kiinnitysluottopankkilaki sisältää kiinnitysluottopankkirikosta koskevan rikosoikeudellisen seuraamussäännöksen. Verrattuna voimassa olevaan seuraamussäännökseen, ehdotettavaa säännöstä tarkennettaisiin uutta, ehdotettavaa lakia vastaavaksi. Ottaen huomioon kiinnitysluottopankkitoiminnan merkitys sekä katettujen joukkolainojen asema koko rahoitusjärjestelmän kannalta keskeisenä varainhankinta- ja sijoitusinstrumenttina, kiinnitysluottopankkirikoksena tällä hetkellä kriminalisoitavien tekojen dekriminalisointi ei olisi perusteltua. Siten tämänkin esityksen pohjana on ollut voimassa olevan kaltaisen rikosoikeudellisen seuraamussäännöksen tarkentaminen. Ehdotettava säännös täyttää täsmällisyyden ja tarkkarajaisuuden vaatimukset.

Hallitus katsoo, että ehdotetut lait voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämijärjestyksessä.

*Ponsi*

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 toiminnan valvonnasta.

Lisäksi tässä laissa säädetään katetuista joukkolainoista, niiden liikkeeseenlaskusta, vakuuksista sekä katettuihin joukkolainoihin liittyvistä tiedonantovelvollisuuksista.

##### 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 joukkolainoja, joilla ei ole muuta vakuutta kuin julkisyhteisön antama takaus;
- 2) *kiinteistövakuudellisella luotolla* 11 §:ssä tarkoitettua asuntoluottoa ja liikekiinteistöluottoa;
- 3) *julkisyhteisöluotolla* 11 §:ssä tarkoitettua julkisyhteisöluottoa;
- 4) *väliluotolla* luottoa, jonka kiinnitysluottopankki on myöntänyt talletuspankille tai luottoyhteisölle tämän lain 7 luvussa säädetyin edellytyksin;
- 5) *katetulla joukkolainalla* joukkovelkakirjalainaa, jonka velallisena on liikkeeseenlaskija ja jonka vakuutena on tämän lain säännösten mukaisesti asetettu katepooli;
- 6) *kiinnitysluottopankilla* osakeyhtiömuotoista luottoyhteisöä, joka ei saa harjoittaa muuta kuin 5 §:ssä säädettyä liiketoimintaa;
- 7) *talletuspankilla* luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 1 luvun 8 §:ssä tarkoitettua luottolaitosta;
- 8) *luottoyhteisöllä* luottolaitostoiminnasta annetun lain 1 luvun 10 §:ssä tarkoitettua luottolaitosta;
- 9) *liikkeeseenlaskijalla* kiinnitysluottopankkia tai muuta luottolaitosta, jolla on oikeus harjoittaa kiinnitysluottopankkitoimintaa;
- 10) *katepoolilla* yhden tai useamman yksilöidyn katetun joukkolainan sekä niihin liittyvien velvoitteiden vakuuksien joukkoa, jotka ovat joukkolainarekisteriin merkittyinä eriytettynä liikkeeseenlaskijan ja väliluoton velallisena olevan luottolaitoksen muista varoista ja joista katetun

joukkolainan haltijoilla sekä muilla tässä laissa tarkoitetuilla velkojilla on oikeus saada suoritus ennen muita velkojia;

11) *kriisinratkaisuviranomaisella* Rahoitusvakaussvirastoa ja yhdenmukaisten sääntöjen ja yhdenmukaisen menettelyn vahvistamisesta luottolaitosten ja tiettyjen sijoituspalveluyritysten kriisinratkaisua varten yhteisen kriisinratkaisumekanismin ja yhteisen kriisinratkaisurahaston puitteissa sekä asetuksen (EU) N:o 1093/2010 muuttamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 806/2014 (*EU:n kriisinratkaisuasetus*) 42 artiklassa tarkoitettua yhteistä kriisinratkaisuneuvostoa;

12) *kriisinratkaisulla* luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten kriisinratkaisusta annetun lain (1194/2014) 1 luvun 3 §:n 1 momentin 22 kohdassa tarkoitettua kriisinratkaisua ja EU:n kriisinratkaisuasetuksen 3 luvussa tarkoitettua kriisinratkaisua.

## 2 luku

### Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevat edellytykset ja toiminnan valvonta

#### 3 §

##### *Luvanvaraisuus*

Kiinnitysluottopankkitoimintaa saa harjoittaa ainoastaan 8 §:ssä tarkoitetun luvan saanut kiinnitysluottopankki tai muu luottolaitos.

#### 4 §

##### *Kiinnitysluottopankille myönnettävä luottoyhteisön toimilupa*

Kiinnitysluottopankille on myönnettävä luottoyhteisön toimilupa, jonka mukaan luottoyhteisön on sallittua harjoittaa ainoastaan 5 §:ssä säädettyä liiketoimintaa. Toimiluvasta on käytävä ilmi, että luottoyhteisö on tässä laissa tarkoitettu kiinnitysluottopankki. Toimilupaan ja toimiluvan myöntämiseen sovelletaan muutoin luottolaitostoiminnasta annetun lain 4 lukua.

Kiinnitysluottopankin on lisäksi haettava 8 §:ssä tarkoitettu lupa kiinnitysluottopankkitoimintaan.

#### 5 §

##### *Kiinnitysluottopankille sallittu liiketoiminta*

Luottolaitostoiminnasta annetun lain 5 luvun 2 §:ssä säädetystä poiketen kiinnitysluottopankki ei saa harjoittaa muuta liiketoimintaa kuin kiinnitysluottopankkitoimintaa tässä laissa säädetyn mukaisesti ja tässä pykälässä säädettyä toimintaa.

Kiinnitysluottopankki saa 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.

Kiinnitysluottopankki saa sen lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään, sijoittaa varojaan 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 arvopaperimarkkina-

lain (746/2012) 2 luvun 1 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettuihin sekä 3 kohdassa tarkoitettuihin, 2 kohdassa tarkoitettuihin arvopapereihin viittaaviin arvopapereihin, jotka ovat kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla tai hakemuksesta kaupankäynnin kohteena monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä taikka niitä vastaavan kaupankäynnin kohteena Euroopan talousalueen ulkopuolella sijaitsevassa kolmannessa maassa.

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

6 §

*Johdon ja henkilöstön erityiset ammattitaitovaatimukset*

Sen lisäksi, mitä luottolaitostoiminnasta annetussa laissa säädetään luottolaitoksen johdon sopevuudesta ja luotettavuudesta, kiinnitysluottopankkitoimintaa johtavilla ja kiinnitysluottopankkitoimintaan liittyvissä tehtävissä toimivalla henkilöstöllä on kokonaisuutena oltava katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua ja hallinnointia varten riittävä koulutuksella tai ammattikokemuksella osoitettu osaaminen. Kiinnitysluottopankkitoiminnassa on erityisesti oltava edustettuna riittävä velkainstrumenttien markkinoita, luotonantoa sekä tietojärjestelmiä koskeva osaaminen.

7 §

*Kiinnitysluottopankin toiminimi*

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

8 §

*Kiinnitysluottopankkitoimintaan oikeuttava lupa*

Kiinnitysluottopankin ja muun luottolaitoksen on haettava Finanssivalvonnalta lupa kiinnitysluottopankkitoimintaan. Lupa voidaan myöntää kiinnitysluottopankille tai luottolaitostoiminnasta annetun lain 1 luvun 7 §:n 1 momentissa tarkoitettulle luottolaitokselle, joka täyttää tässä laissa säädetty edellytykset kiinnitysluottopankkitoiminnan harjoittamiselle. Lupa oikeuttaa tässä laissa säädetty edellytykset täyttävien katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun.

Finanssivalvonnan on myönnettävä lupa, jos saadun selvityksen perusteella voidaan varmistua, että:

1) hakemuksessa on esitetty riittävän kattava liiketoimintasuunnitelma, jonka mukaan luottolaitos kykenee harjoittamaan kiinnitysluottopankkitoimintaa suunnitellussa laajuudessa;

2) luottolaitoksella on sijoittajansuojan kannalta riittävät menettelytavat katepooleihin sisällytettävien luottosaatavien hyväksymiseksi, muuttamiseksi, uudistamiseksi ja jälleenrahoittamiseksi;

3) luottolaitos täyttää tässä laissa säädetty katepoolien hallinnointia ja arvonseurantaa koskevat edellytykset;

4) kiinnitysluottopankkitoimintaa johtavien ja kiinnitysluottopankkitoimintaan osallistuvan henkilöstön ammattitaitovaatimukset täytyvät 6 §:ssä säädetyllä tavalla;

5) tavoite kiinnitysluottopankkitoiminnan suhteelliseksi osuudeksi koko luottolaitoksen liike-toiminnasta on asetettu luottolaitostoiminnasta annetun lain 9 luvun 17 §:n 5 momentin mukaisesti siten, että tavoite ei vaaranna liikkeeseenlaskijan tai väliluoton velallisenä olevan luottolaitoksen jälleenrahoitusta; ja

6) Finanssivalvonnalla ei ole tiedossaan seikkaa, jonka perusteella liikkeeseenlaskijan tai väliluoton velallisenä olevan luottolaitoksen maksuvalmius, vakavaraisuus, taloudellinen asema muutoin, tai riskienhallinta olisi vaarantumassa.

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

9 §

*Valvonta*

Kiinnitysluottopankkitoimintaa valvoo Finanssivalvonta.

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

Finanssivalvonnan ja kriisinviranomaisen on toimittava tarkoituksenmukaisessa yhteistyössä sen varmistamiseksi, että katettujen joukkolainojen hallinnointia pystytään jatkamaan kriisinviranomaisen huolimatta.

Finanssivalvonnan on julkaistava internetsivuillaan tiedot katettuja joukkolainoja koskevasta sääntelystä, liikkeeseenlaskijoista ja katetuista joukkolainoista.

3 luku

**Katetun joukkolainan vakuudet**

10 §

*Katetun joukkolainan sallitut vakuudet*

Katettujen joukkolainojen vakuutena saa käyttää ainoastaan 11 §:ssä tarkoitettuja luottosaatavia ja 18 §:ssä tarkoitettuja tätevuokkuksia.

Katettujen joukkolainojen vakuutena ovat lisäksi johdannaissojimuksiin perustuvat saatavat 26 §:n mukaisesti ja vakuutuskorvauksiin perustuvat saatavat 16 §:n mukaisesti. Ainoastaan liikkeeseenlaskija tai 33 §:ssä tarkoitettun väliluoton velallisenä toimiva luottolaitos saa asettaa vakuuden katetulle joukkolainalle.

11 §

*Luottosaatavat*

Liikkeeseenlaskija saa käyttää katetun joukkolainan vakuutena seuraavia luottosaatavia edellyttäen, että ne täyttävät EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklassa säädetyt vaatimukset:

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 tarkoitettuun 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*);

## HE 203/2021 vp

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 (*julkisyhteisöluotto*).

### 12 §

#### *Kiinteistövakuudellisen luoton vakuuden arvo*

Kiinteistövakuudellinen luotto ei saa joukkolainarekisteriin merkitsemisen ajankohtana ylittää vakuutena olevan omaisuuden käypää arvoa.

### 13 §

#### *Luottosaatavan valuutta*

Katetun joukkolainan vakuudeksi asetetun luottosaatavan on oltava saman valuutan määräinen kuin katettu joukkolaina on tai valuutariski on suojattava johdannaissojimuksella.

### 14 §

#### *Luottosaatavaan liittyvät sopimusmuutokset*

Luottosaatavan asettaminen katetun joukkolainan vakuudeksi ei estä liikkeeseenlaskijaa eikä väliluoton velallisenä olevaa luottolaitosta sopimasta luoton ennaikaisesta maksamisesta, luottoehtojen muutoksista velallisen kanssa, vakuuden korvaamisesta toisella tässä laissa edellytetyllä vakuudella, eikä muutoinkaan rajoita velkojalle kuuluvia oikeuksia.

### 15 §

#### *Kiinteistövakuudellisen luoton vakuuden arviointi*

Kiinteistövakuudellisen luoton vakuuden käypä arvo on määriteltävä kyseisen vakuuskohteen toteutuneen, luottotavan kauppahinnan perusteella tai arvioitava hyvän kiinteistönarviointitavan mukaisesti. Vakuuden arvonmäärityksessä on noudatettava EU:n vakavaraisuusasetuksen ja luottolaitostoiminnasta annetun lain 9 luvun 10 §:n säännöksiä sekä Finanssivalvonnan luottolaitostoiminnasta annetun lain 9 luvun 24 §:n nojalla luottoriskin hallinnasta antamia määräyksiä. Liikkeeseenlaskija saa hyödyntää vakuuden käyvän arvon seurantaan luotettavaa tilastollista menetelmää.

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

Finanssivalvonta voi antaa tarkempia määräyksiä kiinteistövakuudellisen luoton vakuuden arvioinnissa käytettävissä menetelmistä.

### 16 §

#### *Vakuuksiin kohdistuvien vahinkoriskien vakuuttaminen*

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

## HE 203/2021 vp

Katetun joukkolainan vakuutena olevaan luottosaatavaan liittyvä, pantinhaltijan eduksi tuleva vakuutuskorvaus on voimassa myös katetun joukkolainan haltijoiden hyväksi.

Finanssivalvonta voi antaa tarkempia määräyksiä riittävästä vakuutusturvasta ja vakuutusturvan seurannasta.

### 17 §

#### *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 käytettyjen 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 uudelleen.

Mitä tässä pykälässä säädetään, sovelletaan myös kiinteistövakuudellisen luoton ja julkisyhteisöluoton asettamiseen katetun joukkolainan vakuudeksi osana 7 luvun mukaista väliluottoihin perustuvaa katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua.

Finanssivalvonta voi antaa tarkempia määräyksiä luottojen ja niiden vakuuksien laadun arvioinnissa sovellettavista menettelytavoista.

### 18 §

#### *Täytevakuudet*

Katetun joukkolainan vakuutena saa käyttää 31 §:ssä tarkoitetun maksuvalmiusvaatimuksen kattamiseksi tai täydentävänä vakuutena väliaikaisesti seuraavia EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklassa säädetty edellytykset täyttäviä täytevakuuksia:

1) EU:n vakavaraisuusasetuksen 460 artiklan perusteella annetussa delegoidussa asetuksessa määritellyjä 1, 2A tai 2B tasolle lukeutuvia luottolaitoksen maksuvalmiusvaatimuksen kattamiseen kelpoisia varoja;

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

Täytevakuuksina ei saa käyttää varoja, joiden vastapuoli on katsottava maksukyvyttömäksi EU:n vakavaraisuusasetuksen 178 artiklassa tarkoitetulla tavalla tai jotka ovat liikkeeseenlaskijan itsensä tai siihen sidoksissa olevan yhteisön liikkeeseen laskemia rahoitusvälineitä.

Täytevakuuksien käyttöä on pidettävä väliaikaisena, jos:

1) kiinteistövakuudellisia luottoja tai julkisyhteisöluottoja ei ole ehditty myöntää tai rekisteröidä katepooliin; tai

2) katepoolin kokonaisarvo ei muutoin täyttäisi 4 luvussa mainittuja ehtoja.

### 4 luku

## **Katepooli**

### 19 §

#### *Katepooli*

## HE 203/2021 vp

Liikkeeseenlaskijan on perustettava katettujen joukkolainojen vakuuksia varten vähintään yksi katepooli. Kukin katettu joukkolainaa saa kuulua ainoastaan yhden katepoolin piiriin.

Katepooli muodostuu seuraavista vakuuksista, jotka on merkitty 31 §:ssä tarkoitettuun joukkolainarekisteriin:

- 1) 11 §:ssä tarkoitetut luottosaatavat;
- 2) 16 §:ssä tarkoitetut vakuutuskorvaukseen perustuvat saatavat;
- 3) 18 §:ssä tarkoitetut täytevakuudet;
- 4) 26 §:ssä tarkoitettuihin johdannaissopimuksiin perustuvat saatavat.

### 20 §

#### *Katepooliin sisältyvien vakuuksien tuottama etuoikeus*

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

Edellä 1 momentissa tarkoitettujen velvoitteiden velkojilla on oikeus saada suoritus katepooliin sisältyvistä vakuuksista ennen liikkeeseenlaskijan tai väliluoton velallisenä olevan luottolaitoksen muita velkoja. Etuoikeuden piiriin kuuluvat myös vakuuksille kertyvä korko, tuotto sekä niiden sijaan tullut omaisuus.

Tässä pykälässä tarkoitettu etuoikeus perustetaan merkittävällä vakuus joukkolainarekisteriin. Joukkolainarekisteriin merkittävistä tiedoista säädetään 5 luvussa.

Katepoolin maksuvalmiusluottoon liittyvästä velkojan etuoikeudesta säädetään 44 §:n 3 momentissa.

### 21 §

#### *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 velallisenä olevan luottolaitoksen tai liikkeeseenlaskijan velasta eikä niihin saa kohdistaa tällaiseen velkaan liittyvää turvaamistointia.

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

Liikkeeseenlaskija ja väliluoton velallinen eivät saa ilman Finanssivalvonnan lupaa luovuttaa eivätkä pantata katettujen joukkolainojen vakuuksina olevia kiinteistövakuudellisia luottoja ja julkisyhteisöluottoja. Kiellon vastainen luovutus tai panttaus on tehoton.

### 22 §

#### *Katepoolin koostumukseen liittyvät rajoitteet*

Katepooliin saa sisällyttää:

- 1) liikekiinteistöluottoja enintään 10 prosenttia katepoolin nimellisarvoisesta kokonaisarvosta, ellei joukkolainan ehdoissa toisin ole sovittu;
- 2) täytevakuuksia enintään 20 prosenttia katepoolin nimellisarvoisesta kokonaisarvosta;

3) 31 §:ssä säädetyn maksuvalmiusvaatimuksen kattamiseen käytettävät täytevakuudet.  
Finanssivalvonta voi liikkeeseenlaskijan hakemuksesta erityisestä syystä antaa luvan määräajaksi poiketa 1 momentin 2 kohdan mukaisesta rajoituksesta.

23 §

*Katepoolin vakuusarvostus*

Katepoolin kokonaisarvoon saadaan laskea enintään:

- 1) asuntoluoton jäljellä oleva pääoma, kuitenkin enintään 80 prosenttia kunkin asuntoluoton vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistön käyvästä arvosta;
- 2) liikekiinteistöluoton jäljellä oleva pääoma, kuitenkin enintään 60 prosenttia kunkin liikekiinteistöluoton vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistön käyvästä arvosta; ja
- 3) muiden saatavien pääoma.

Liikkeeseenlaskijan on arvioitava kiinteistövakuudellisten luottojen vakuuksien käypä arvo neljännesvuosittain kiinteistöjen markkina-arvojen kehitystä kuvaavaan luotettavaan tilastolliseen menetelmään perustuen tai muutoin luotettavalla tavalla.

Vakuudettomalle saatavalle, jonka vastapuoli on katsottava maksukyvyttömäksi EU:n vakavaraisuusasetuksen 178 artiklassa tarkoitettulla tavalla, ei saa laskea vakuusarvoa.

24 §

*Katepoolin kokonaisarvoa koskevat vaatimukset*

Katepoolin kokonaisarvon on ylitettävä jatkuvasti katetuista joukkolainoista aiheutuvien maksuvelvoitteiden arvo siten kuin tässä pykälässä säädetään (*ylivakuus*). Ylivakuuden on oltava arvoltaan vähintään kaksi prosenttia. Jos EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklan 3 a kohdan kolmannessa alakohdassa säädetyt vaatimukset eivät täyty, ylivakuuden on oltava arvoltaan vähintään viisi prosenttia. Ylivakuuden on katettava tässä momentissa säädetyn osuuden lisäksi katettuihin joukkolainoihin liittyvät arvioidut alajakokustannukset.

Ylivakuus on määritettävä nykyarvoperusteisella laskentamenetelmällä. Nykyarvoa laskettaessa katepooliin sisällytettyjen luottosaatavien maksusuoritukset on otettava huomioon siinä suhteessa kuin kyseiset luottosaatavat lasketaan pääomaltaan katepoolin kokonaisarvoon edellä 23 §:n mukaisesti.

Jos nykyarvoperusteinen laskentamenetelmä tuottaa nimellisarvoperusteista laskentamenetelmää korkeamman katepoolin kokonaisarvon katetuista joukkolainoista aiheutuviin velvoitteisiin, ylivakuus on määritettävä nimellisarvoperusteisesti.

Sekä nykyarvo- että nimellisarvoperusteisessa laskennassa on tarkoituksenmukaisella tavalla huomioitava vakuudellisen saatavan kohonnut luottotappioriski ainakin niissä tapauksissa, kun saatava on EU:n vakavaraisuusasetuksen 178 artiklan mukaisesti katsottava järjestämättömäksi.

Nimellisarvoperusteisessa laskennassa katepooliin sisältyvät vakuudet ja katetuista joukkolainoista aiheutuvat velvoitteet on määritettävä huomioiden johdannaissopimusten vaikutus ilman, että johdannaissopimuksille sellaisenaan laskettavaa nimellisarvoa. Nykyarvoperusteisessa laskennassa johdannaissopimukset on määritettävä arviointihetken markkina-arvon mukaisesti.

Sekä katepoolin kokonaisarvo että katetuista joukkolainoista aiheutuvat velvoitteet on määritettävä samalla menetelmällä.

Finanssivalvonta voi antaa tarkempia määräyksiä johdannaisten arvon määrittämisestä ja korkokassavirtojen huomioinnista katepoolin kokonaisarvon laskennassa. Finanssivalvonta voi lisäksi antaa muita tarkempia määräyksiä ylivakuuden laskenta- ja arvostusmenetelmistä.

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. Katepooliin sisällytettyjen johdannaissopimusten vakuudet on oltava yksilöitävissä. Johdannaissuojausten tasoa on säännöllisesti tarkistettava suhteessa suojattavan riskin määrään ja johdannaista on luovuttava sillä suojattavan riskin lakattua olemasta. Johdannaissopimukset on säilytettävä kirjallisesti tai muulla pysyvällä tavalla.

Katepooliin sisällytettävien johdannaissopimusten on ehtojensa mukaan pysyttävä voimassa liikkeeseenlaskijan konkurssin, selvitystilan tai kriisintarkaisun estämättä.

Johdannaissopimusten ja niihin liittyvän vastapuoliriskin on täytettävä EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklassa säädetyt edellytykset.

Finanssivalvonta voi antaa tarkempia määräyksiä hyväksyttävistä johdannaistaloustalouksista, johdannaista suojattavista riskeistä ja johdannaisten dokumentoinnista.

5 luku

**Joukkolainarekisteri**

27 §

*Joukkolainarekisteri*

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

Joukkolainarekisterin tietojen perusteella on oltava yksilöitävissä joukkolainojen vakuutena olevat katepoolit sekä katepoleihin 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 joukkolaina on laskettu liikkeelle, paitsi jos liikkeeseenlasku on tapahtunut ohjelmasta erillisenä.

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.

Katepooliin sisällytetystä jokaisesta kiinteistövakuudellisesta luotosta, julkisyhteisöluotosta, täytevakuudesta ja 16 §:ssä tarkoitettusta vakuutuskorvaussaatavasta on merkittävä:

1) luoton tai muun saamisen numero tai muu yksilöintitieto, jonka avulla vakuus voidaan yksilöidä;

2) luoton jäljellä oleva pääoma tai muun saamisen nimellisarvo;

3) luoton tai muun saamisen takaisinmaksuaika; ja

4) luoton tai muun saamisen korko tai korkoperuste.

Katepooliin sisällytetystä kiinteistövakuudellisesta luotosta on merkittävä:

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

2) määrä, joka vastaa 80:tä prosenttia asuntoluoton ja 60:tä prosenttia liikekiinteistöluoton vakuutena olevan omaisuuden käyvästä arvosta, jos luoton pääoma on tätä suurempi;

3) luottosaatavan vakuutena olevan omaisuuden rahaksimuuton yhteydessä kyseisen omaisuuden sijaan tulleen täytevakuutena olevan talletuksen vastaanottaneen pankin nimi sekä talletuksen pääoma ja tilinumero.

Katepoolin asettaneen liikkeeseenlaskijan tai väliluoton velallisen konkurssin tai selvitystilan alkamisen jälkeen vakuuksista kertyvät varat on eriytettävä vakuuden asettaneen luottolaitoksen muista varoista ja merkittävä joukkolainarekisteriin.

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.

Liikkeeseenlaskijan konkurssin tai selvitystilan alkamisen jälkeen johdannaisista kertyvät varat on eriytettävä liikkeeseenlaskijan muista varoista ja merkittävä joukkolainarekisteriin.

6 luku

**Maksuvalmiusvaatimukset**

31 §

*Katepoolin maksuvalmiusvaatimus*

Liikkeeseenlaskijan on varmistettava, että katepoolissa on jatkuvasti täytevakuuksia määrä, joka kattaa katettuihin joukkolainoihin liittyvän enimmäisnettoulosvirtauksen tulevana 180 päivän ajanjaksona (*maksuvalmiusvaatimus*).

## HE 203/2021 vp

Edellä 1 momentissa tarkoitetun nettoulosvirtauksen määrittelemisessä liikkeeseenlaskija saa käyttää katetun joukkolainan erääntymisajankohtana 32 §:n 1 momentissa tarkoitettua päivää, jolloin katettu joukkolaina erääntyy viimeistään maksettavaksi.

Finanssivalvonta voi antaa tarkempia määräyksiä maksuvalmiusvaatimuksen laskennasta.

### 32 §

#### *Katetun joukkolainan erääntymisen lykkäminen*

Katettu joukkolaina saa sisältää ehdon, jonka mukaan liikkeeseenlaskija voi Finanssivalvonnan myöntämän luvan mukaisesti lykätä katetun joukkolainan erääntymistä. Sopimusehdossa on tällöin tuotava ilmi tässä pykälässä säädetyt edellytykset ja määrättävä päivä, jolloin katettu joukkolaina erääntyy viimeistään maksettavaksi.

Erääntymisen lykkäämisen edellytyksenä on, että

1) liikkeeseenlaskija ei kykene hankkimaan rahoitusta tavanomaisista pitkäaikaisen rahoituksen lähteistä;

2) liikkeeseenlaskija ei voi maksaa erääntyvän katetun joukkolainan pääomaa ja korkoja ilman liikkeeseenlaskijan tai yhteenliittymän maksuvalmiusvaatimuksen alittumista; ja

3) lykkäys ei vaikuta saman katepoolin kattamien katettujen joukkolainojen alkuperäisten erääntymisajankohtien mukaiseen erääntymisjärjestykseen.

Liikkeeseenlaskijan on haettava Finanssivalvonnalta lupa tässä pykälässä tarkoitettuun erääntymisen lykkäämiseen viimeistään viittä pankkipäivää ennen katetun joukkolainan erääntymistä. Finanssivalvonnan on myönnettävä lupa, jos 1 ja 2 momentissa säädetyt edellytykset täyttyvät. Luvasta on käytävä ilmi uusi eräpäivä.

Tämän pykälän vastainen sopimusehto erääntymisajankohdan lykkäämisestä on katettujen joukkolainan velkoihin nähden tehoton.

Katetun joukkolainan esitteestä on käytävä ilmi erääntymisen lykkäämistä koskevan sopimusehdon sisältö, kuvaus erääntymisen lykkäämistä koskevasta lupamenettelystä, kuvaus konkurssin, selvitystilan ja kriisinratkaisun vaikutuksesta erääntymisen lykkäämiseen sekä pesänhoitajan, selvitysmiehen ja asiamiehen tehtävät erääntymisen lykkäämisessä.

### 7 luku

## Väliluotto

### 33 §

#### *Väliluottojen myöntäminen*

Kiinnitysluottopankki saa myöntää luottolaitokselle luottoa, jota vastaan velallisenä olevan luottolaitoksen on asetettava kiinnitysluottopankin liikkeeseen laskemien katettujen joukkolainojen vakuudeksi kiinteistövuokudellisia luottoja tai julkisyhteisöluottoja siten kuin tässä laissa säädetään (*väliluotto*). Väliluoton velallisen on kuuluttava samaan konsolidointiryhmään tai talutuspankkien yhteenliittymään kuin kiinnitysluottopankki.

### 34 §

#### *Väliluottoja koskevat vakuusjärjestelyt*

Jos katepooliin sisältyy väliluoton velallisen taseessa olevia luottosaatavia, kiinnitysluottopankki vastaa siitä, että katepooli täyttää jatkuvasti tässä laissa asetetut ja katetun joukkolainan sopimusehtojen mukaiset vaatimukset.

Väliluoton sopimusehdoissa on määriteltävä menettelytavat sen varmistamiseksi, että katepooli täyttää jatkuvasti tässä laissa säädettyt ja katetun joukkolainan sopimusehtojen mukaiset vaatimukset.

Liikkeeseenlaskijan on varmistuttava 17 §:ssä säädetyllä tavalla siitä, että väliluoton velallisenä olevan luottolaitoksen taseesta asetetut kiinteistövakuudelliset luotot täyttävät tässä laissa ja katetun joukkolainan sopimusehdoissa säädetty edellytykset.

35 §

*Takautumisoikeus ja kuittaus*

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

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

Kiinnitysluottopankki saa tehdä väliluottoon perustuvista suorituksista väliluoton velallisenä olevalle luottolaitokselle suorituksen kiinteistövakuudellisen luoton tai julkisyhteisöluoton maksusta tai luovutuksesta aiheutuvan takautumissaatavan perusteella, jos kaikki vakuuksien turvaamat 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 vähintään neljännesvuosittain internetsivuillaan katettuihin joukkolainoihin liittyvät seuraavat tiedot:

- 1) vakuuksien ja liikkeeseen laskettujen katettujen joukkolainojen kokonaisarvo;
  - 2) joukkolainojen kansainväliset yksilöintitunnukset (ISIN);
  - 3) vakuuksien jakauma tyypeittäin, asuntoluottojen osalta kuitenkin siten, että tiedot on ilmoitettava eriteltynä luonnollisille henkilöille myönnettyihin luottoihin, asunto-osakeyhtiöille myönnettyihin luottoihin ja muihin asuntoyhteisöluottoihin;
  - 4) luottosaatavien vakuuksien maantieteellinen jakauma, selostus arviointimenetelmistä ja luottosaatavien lainamääriä koskevat tiedot;
  - 5) selvitys katettuihin joukkolainoihin liittyvistä markkinariskeistä, mukaan lukien korkoriski ja valuuttakurssiriski, sekä luottoriskeistä ja maksuvalmiusriskeistä;
  - 6) katettujen joukkolainojen laina-aikaan liittyvät tiedot, mukaan lukien mahdolliset joukkolainan erääntymisen lykkäämistä koskevat edellytykset ja eräpäivän lykkäämiseen liittyvät oikeusvaikutukset ja muut mahdolliset vaikutukset;
  - 7) käytettävissä olevat vakuudet ja vakuuksien vähimmäistaso, mukaan lukien lainsäädännön asettama vähimmäistaso ylivakuudelle, joukkolainan tai joukkolainaohjelman ehtojen mukainen ylivakuus sekä näiden ylittävä katepoolin kokonaisarvo; ja
  - 8) EU:n vakavaraisuusasetuksen 178 artiklan perusteella ja kuitenkin vähintään 90 päivän maksuviiveen perusteella järjestämättömiksi luokiteltavien luottosaatavien osuus katepoolista.
- Tässä pykälässä säädetty tiedot on eriteltävä katepoolikohtaisesti.

## HE 203/2021 vp

Liikkeeseenlaskijan on pidettävä nähtävillä internetsivuillaan 1 momentissa tarkoitettut tiedot vähintään kuluvalta sekä viideltä sitä edeltäneeltä kalenterivuodelta.

Finanssivalvonta voi antaa tarkempia määräyksiä 1 momentissa tarkoitettujen tietojen erittelymisestä ja esittämistavasta.

### 37 §

#### *Katetun joukkolainan nimike*

Liikkeeseenlaskija saa käyttää nimikettä *eurooppalainen katettu joukkolaina (premium)* ja sen Euroopan unionin virallisille kielille käännettyjä kieliversioita vain tämän lain mukaisesti liikkeeseen lasketusta katetusta joukkolainasta.

### 38 §

#### *Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskeva raportointi*

Liikkeeseenlaskijan on raportoitava Finanssivalvonnalle neljännesvuosittain sekä erikseen Finanssivalvonnan vaatimuksesta seuraavat katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuun ja katepooleihin liittyvät seikat kiinnitysluottopankkitoiminnan valvonnan kannalta tarpeellisessa laajuudessa:

- 1) liikkeeseen laskettuja katettuja joukkolainoja koskevat tiedot;
- 2) katepoolia koskevat tiedot sen arvioimiseksi, että katepooli täyttää tässä laissa säädetty edellytykset;
- 3) katepooliin sisällytettyjen luottosaatavien vakuuksien arviointia koskevat tiedot;
- 4) joukkolainarekisteriä koskevat tiedot sen arvioimiseksi, että katetun joukkolainan vakuudet ja vakuuksiksi rinnastettavat erät ovat merkittynä joukkolainarekisteriin 5 luvussa säädetyllä tavalla;
- 5) vakuusvaatimuksia ja vakuuksien kokonaismäärän laskentaa koskevat tiedot;
- 6) tiedot 31 §:ssä säädetyn maksuvalmiusvaatimuksen täyttämisestä;
- 7) tiedot 32 §:n mukaisista sopimusehdoista.

Finanssivalvonnan on annettava tarkemmat määräykset raportoinnin tietosisällöstä ja toteuttamistavasta.

## 9 luku

### **Konkurssi ja selvitystila**

### 39 §

#### *Katetun joukkolainan ja johdannaisten asema konkurssissa*

Katettua joukkolainaa ja 26 §:n 2 momentissa tarkoitettua johdannaissopimusta ei katsota eräänntyneiksi liikkeeseenlaskijan konkurssissa konkurssilain (120/2004) 3 luvun 9 §:ssä tarkoitettulla tavalla.

Edellä 1 momentissa tarkoitettujen saatavien valvontaan sovelletaan konkurssilain 12 luvun 17 §:ää.

### 40 §

#### *Asiamiehen asettaminen*

## HE 203/2021 vp

Kun liikkeeseenlaskija tai väliluoton velallisena oleva luottolaitos on asetettu selvitystilaan tai konkurssiin, Finanssivalvonnan on viipymättä asetettava asiamies valvomaan katettujen joukkolainojen asianmukaista hallinnointia ja joukkolainan vakuuksien rahaksimuuttoa.

Asiamiehen palkkioon, toimivaltuuksiin, vastuuseen ja kelpoisuuteen sovelletaan Finanssivalvonnasta annetun lain (878/2008) 29 §:n 2—4 momenttia.

### 41 §

#### *Asiamiehen tehtävät*

Edellä 40 §:ssä tarkoitetun asiamiehen on erityisesti valvottava katettujen joukkolainojen vakuutena olevien varojen hoitamista ja rahaksi muuttoa sekä sopimuksenmukaisten suoritusten maksamista katettujen joukkolainojen velkojille ja katettuun joukkolainaan liittyvien johdannaisopimusten velkojille sekä muille niihin rinnastettaville tahoille.

Lisäksi asiamiehen on osallistuttava katettujen joukkolainojen hallinnointiin ja vakuuksien rahaksimuuttoon liittyviin tehtäviin yhdessä pesänhoitajan tai selvitysmiehen kanssa tässä luvussa tarkemmin säädetyllä tavalla.

Asiamiehen on toimittava yhteistyössä Finanssivalvonnan ja soveltuvin osin kriisinratkaisuviranomaisen kanssa. Asiamiehellä on oikeus saada tehtäviensä kannalta tarpeelliset tiedot Finanssivalvonnalta ja kriisinratkaisuviranomaiselta. Vastaavasti Finanssivalvonnalla ja kriisinratkaisuviranomaisella on oikeus saada tehtäviensä kannalta tarpeelliset tiedot asiamieheltä.

### 42 §

#### *Katetun joukkolainan vakuuksien rahaksimuutto*

Liikkeeseenlaskijan konkurssissa pesänhoitajan ja selvitystilassa selvitysmiehen on asiamiehen vaatimuksesta myytävä riittävä määrä katepooliin sisältyviä vakuuksia katettuun joukkolainaan liittyvien velvoitteiden täyttämiseksi.

Väliluoton velallisena olevan luottolaitoksen konkurssissa pesänhoitajan ja selvitystilassa selvitysmiehen on asiamiehen vaatimuksesta myytävä riittävä määrä katepooliin sisältyviä vakuuksia väliluottoon liittyvien velvoitteiden täyttämiseksi.

### 43 §

#### *Katetun joukkolainan ennenaikainen eräännyttäminen ja eräntymisajankohdan lykkääminen*

Jos katetun joukkolainan vakuuksien kokonaismäärää koskevia vaatimuksia ei voida täyttää liikkeeseenlaskijan tai väliluoton velallisena olevan luottolaitoksen ollessa konkurssissa tai selvitystilassa, konkurssissa pesänhoitajan ja selvitystilassa selvitysmiehen on asiamiehen vaatimuksesta tai tämän suostumuksella eräännyttävä katetut joukkolainat ja niihin liittyvät väliluotot sekä myytävä niiden maksua varten kunkin katetun joukkolainan vakuutena olevat varat.

Konkurssissa pesänhoitajalla ja selvitystilassa selvitysmiehellä on asiamiehen vaatimuksesta tai tämän suostumuksella oikeus hakea Finanssivalvonnalta lupaa katetun joukkolainan eräntymisajankohdan lykkäämiseksi, jos katettu joukkolainat sisältää 32 §:ssä tarkoitetun sopimuksen.

### 44 §

#### *Sopimusjärjestelyt ja maksuvalmiusluotto*

## HE 203/2021 vp

Konkurssissa pesänhoitajan ja selvitystilassa selvitysmiehen on asiamiehen vaatimuksesta tai tämän suostumuksella tehtävä katetuista joukkolainoista ja niiden vakuuksista johtuvien riskien suojaamiseksi tarpeelliset johdannaissopimukset.

Pesänhoitajalla ja selvitysmiehellä on asiamiehen vaatimuksesta tai tämän suostumuksella oikeus irtisanoa tai siirtää johdannaissopimus kolmannelle osapuolelle, jos vakuutena olevia varoja luovutetaan tai muutetaan rahaksi ja toimenpide on riskienhallinnan kannalta perusteltu, sekä oikeus luovuttaa vakuuksia johdannaissopimusten vastapuolille katetun joukkolainan haltijan edun sitä vaatiessa.

Pesänhoitajalla ja selvitysmiehellä on asiamiehen suostumuksella tai tämän vaatimuksesta oikeus tehdä maksukykyä turvaavia sopimusjärjestelyjä ja ottaa maksuvalmiusluottoa. Maksuvalmiusluotto on merkittävä joukkolainarekisteriin. Maksuvalmiusluoton velkojalla on oikeus saada maksu katepooliin sisältyvistä varoista 20 §:n 1 momentissa tarkoitettujen saatavien jälkeen.

### 45 §

#### *Vakuuksien luovuttaminen konkurssissa ja selvitystilassa*

Konkurssissa pesänhoitaja ja selvitystilassa selvitysmies voivat asiamiehen suostumuksella luovuttaa joukkolainarekisteriin merkittyjä vakuuksia konkurssipesään tai takaisin liikkeeseenlaskijalle tai väliluoton velalliselle vain, jos katepoolin arvo merkittävästi ylittää 24 §:ssä katepoolin kokonaisarvolle asetetun vähimmäisarvon ja on ilmeistä, ettei luovutettava vakuus ole tarpeen katettujen joukkolainojen sopimusehtojen, johdannaissopimusten tai maksukykyä turvaavien sopimusjärjestelyiden mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi.

### 10 luku

#### **Seuraamukset**

### 46 §

#### *Seuraamusmaksu*

Finanssivalvonnasta annetun lain 40 §:n 1 momentissa tarkoitettut tämän lain säännökset, joiden laiminlyönnistä tai rikkomisesta määrätään mainitussa laissa säädetty seuraamusmaksu, ovat:

- 1) 7 §:n säännös kiinnitysluottopankki tai hypoteekkipankki -sanankäytöstä toiminimessä tai muutoin toiminnassa;
- 2) 10 §:n säännökset katetun joukkolainan sallituista vakuuksista;
- 3) 22 §:n säännökset katepoolin koostumukseen liittyvistä rajoitteista;
- 4) 26 §:n säännökset sallituista johdannaissopimuksista ja mainitun pykälän nojalla annetut Finanssivalvonnan määräykset;
- 5) 5 luvun säännökset joukkolainarekisteristä;
- 6) 17 §:ssä säädetty velvollisuus luottosaatavien vakuuskelpoisuuden varmistamisesta tai mainitun pykälän nojalla annetut Finanssivalvonnan määräykset;
- 7) 31 §:n säännökset katepoolin maksuvalmiusvaatimuksesta;
- 8) 32 §:n säännökset katetun joukkolainan erääntymisen lykkäämisestä;
- 9) 37 §:n säännös katetun joukkolainan nimikkeeseen käyttämisestä.

### 47 §

#### *Hallinnollisten seuraamusten määrääminen, julkistaminen ja täytäntöönpano*

## HE 203/2021 vp

Seuraamusmaksun ja muiden hallinnollisten seuraamusten määräämisestä, julkistamisesta ja täytäntöönpanosta säädetään Finanssivalvonnasta annetun lain 4 luvussa.

### 48 §

#### *Kiinnitysluottopankkirikos*

Joka

- 1) 7 §:n vastaisesti käyttää toiminimessään tai muuten toimintaansa osoittamaan sanaa kiinnitysluottopankki tai hypoteekkipankki,
- 2) 37 §:n vastaisesti käyttää joukkovelkakirjalainoista nimitystä eurooppalainen katettu joukkolaina (premium), tämän Euroopan unionin viralliselle kielelle käännettyä kieliversiota taikka tähän sekoitettavissa olevaa nimikettä,
- 3) laskee liikkeeseen katetun joukkolainan noudattamatta 15 §:ssä säädettyjä kiinteistövakuudellisen luoton vakuuden arvioinnin edellytyksiä, 18 §:ssä tätevakuuksille säädettyjä edellytyksiä, 22 §:ssä katepoolin koostumukselle säädettyjä edellytyksiä, 23 §:ssä säädettyjä katepoolin vakuusarvostuksen edellytyksiä, tai 24 §:ssä säädettyjä katepoolin kokonaisarvon edellytyksiä,
- 4) tekee väärän merkinnän 5 luvussa säädettyyn joukkolainarekisteriin tai laiminlyö vaaditun merkinnän tekemisen tai poistamisen,  
on tuomittava, jollei teko ole vähäinen tai siitä muualla laissa säädetä ankarampaa rangaistusta, *kiinnitysluottopankkirikoksesta* sakkoon tai vankeuteen enintään kuudeksi kuukaudeksi.

### 11 luku

#### **Erinäiset säännökset**

### 49 §

#### *Sulautuminen, jakautuminen ja liiketoiminnan luovutus*

Sen lisäksi, mitä liikepankeista ja muista osakeyhtiömuotoisista luottolaitoksista annetussa laissa (1501/2001), osuuspankeista ja muista osuuskuntamuotoisista luottolaitoksista annetussa laissa (423/2013), säästöpankkilaissa (1502/2001) ja hypoteekkiyhdistyksistä annetussa laissa (936/1978) on säädetty, kiinnitysluottopankin tai kiinnitysluottopankkitoimintaan luvan saaneen luottolaitoksen sulautumiseen ja kokonaisjakautumiseen sovelletaan sitä, mitä tässä pykälässä on säädetty. Tässä pykälässä säädettyä sovelletaan myös tällaisen luottolaitoksen osittaisjakautumiseen, jos jakautuminen koskee kiinnitysluottopankkitoimintaa, ja liiketoiminnan luovutukseen, jos luovutuksen kohteena on kiinnitysluottopankkitoiminta.

Kiinnitysluottopankkitoiminnan vastaanottavan yhteisön on oltava, jollei 3 momentista muuta johdu, tämän lain 8 §:n mukaisesti kiinnitysluottopankkitoimintaan oikeuttavan luvan saanut luottolaitos tai luottolaitostoiminnasta annetun lain 1 luvun 7 §:n 3 momentissa tarkoitettu ulkomainen ETA-luottolaitos, jolla on oikeus laskea liikkeelle katettuja joukkolainoja katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskusta ja katettujen joukkolainojen julkisesta valvonnasta sekä direktiivien 2009/65/EY ja 2014/59/EU muuttamisesta annettuun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviin (EU) 2019/2162 perustuvan kansallisen lainsäädännön nojalla.

Vastaanottavana luottolaitoksena voi 2 momentista poiketen olla myös muu kuin 2 momentissa tarkoitettu luottolaitos. Sulautumissuunnitelmaan, jakautumissuunnitelmaan ja luovutus-suunnitelmaan on liitettävä tämän lain 8 §:ssä tarkoitettua lupaa koskeva hakemus. Sulautumista, jakautumista tai liiketoiminnan luovutusta ei tällöin saa rekisteröidä ennen luvan myöntämistä.



## HE 203/2021 vp

Jakautumisen tai kombinaatiosulautumisen yhteydessä perustettavalle luottolaitokselle, joka aikoo harjoittaa kiinnitysluottopankkitoimintaa, on haettava tämän lain 8 §:ssä tarkoitettu lupa. Sulautumista tai jakautumista ei saa rekisteröidä ennen luvan myöntämistä.

### 12 luku

#### **Voimaantulo**

##### 50 §

##### *Voimaantulo*

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

##### 51 §

*Ennen tämän lain voimaantuloa liikkeeseen laskettuihin katettuihin joukkovelkakirjalainoihin sovellettavat säännökset*

Ennen tämän lain voimaantuloa liikkeeseen laskettuihin kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain 2 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettuihin katettuihin joukkolainoihin sovelletaan liikkeeseenlaskuhetkellä voimassa olleita säännöksiä.

Edellä 1 momentista poiketen ennen tämän lain voimaantuloa liikkeeseen laskettuihin katettuihin joukkolainoihin sovelletaan tämän lain 9 §:n 1—3 momenttia sekä 36 ja 38 §:ää.

Mitä tässä pykälässä säädetään ennen tämän lain voimaantuloa liikkeeseen lasketuista kate- tuista joukkolainoista, sovelletaan myös tällaisten katettujen joukkolainojen pääomamäärien korottamisiin, kun

- 1) pääomamäärän korotus toteutetaan kahden vuoden kuluessa tämän lain voimaantulosta;
- 2) katetulle joukkolainalle on annettu ISIN-tunnus ennen 8 päivää heinäkuuta 2022;
- 3) katettu joukkolaina erääntyy ennen 8 päivää heinäkuuta 2027;
- 4) tämän lain voimaantulon jälkeen tehtävät pääomamäärän korotukset eivät yhteenlaskettuna ylitä määrää, joka on kaksi kertaa tämän lain voimaantulohetkellä liikkeeseenlaskettujen katet- tujen joukkolainojen arvo;
- 5) katettu joukkolaina on erääntymishetken mukaisesti laskettuna pääomaltaan enintään 6 mil- jardia euroa; ja
- 6) joukkolainan vakuutena olevien luottosaatavien realivakuudet sijaitsevat Suomessa.

##### 52 §

*Lupamenettelyn soveltaminen tämän lain voimaan tullessa kiinnitysluottopankkitoimintaa har- joittaviin luottolaitoksiin*

Kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain 2 §:n 6 kohdassa tarkoitetun kiinnitysluotto- pankin tai 10 §:ssä tarkoitetun kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevan luvan saaneen talletus- pankin tai luottoyhteisön hakiessa Finanssivalvonnalta tämän lain 8 §:ssä tarkoitettua kiinnitys- luottopankkitoimintaan oikeuttavaa lupaa viimeistään 31 päivänä maaliskuuta 2022 lupamenet- telyyn sovelletaan tätä pykälää.

Edellä 1 momentissa tarkoitettuun lupahakemukseen on liitettävä liiketoimintasuunnitelma sekä muut Finanssivalvonnan edellyttämät tiedot, jotta Finanssivalvonta voi varmistua 8 §:n 2 momentissa säädettyjen lupaedellytysten täyttymisestä.

Finanssivalvonnan on myönnettävä 8 §:ssä tarkoitettu lupa ennen tämän lain voimaantuloa siten, että lupa tulee voimaan tämän lain voimaantulopäivänä.

Finanssivalvonta voi antaa tarkempia määräyksiä tässä pykälässä tarkoitettusta lupamenettelystä ja lupahakemukseen liitettävistä selvityksistä.

53 §

*Säännösten soveltaminen ennen tämän lain voimaantuloa toimiluvan saaneisiin kiinnitysluottopankkeihin*

Ennen lain voimaantuloa myönnetty kiinnitysluottopankin toimilupa rinnastetaan 4 §:n mukaiseen toimilupaan tätä lakia sovellettaessa.

2.

## Laki

### luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 1 luvun 2 §:n 3 momentti, 5 luvun 2 §:n 1 momentti, 9 luvun 17 §:n 5 momentti ja 10 luvun 1 a §:n 2 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 5 luvun 2 §:n 1 momentti ja 10 luvun 1 a §:n 2 momentti laissa 233/2021, ja *lisätään* 5 luvun 1 §:n 1 momenttiin uusi 1 a kohta seuraavasti:

1 luku

#### Yleiset säännökset

2 §

*Muu luottolaitostoimintaa koskeva lainsäädäntö*

-----  
Kiinnitysluottopankkitoiminnalle asetetuista edellytyksistä säädetään kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annetussa laissa ( / ).  
-----

5 luku

#### Liiketoimintaa koskevat yleiset edellytykset

1 §

*Talletuspankille sallittu liiketoiminta*

Talletuspankille sallittua liiketoimintaa on:

---

1 a) katettujen joukkolainojen liikkeeseenlasku kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annetun lain 8 §:ssä tarkoitetun luvan ja mainitussa laissa kiinnitysluottopankkitoiminnalle asetettujen edellytysten mukaisesti;

---

2 §

*Luottoyhteisölle sallittu liiketoiminta*

Luottoyhteisö saa harjoittaa tämän luvun 1 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitettua liiketoimintaa lukuun ottamatta talletusten hankkimista yleisöltä. Luottoyhteisö saa vastaanottaa yleisöltä muita vaadittaessa takaisinmaksettavia varoja kuin talletuksia vain maksupalveluiden tarjoamisen ja sähköisen rahan liikkeeseenlaskun yhteydessä.

---

9 luku

**Riskien hallinta**

17 §

*Maksuvalmiusriski*

---

Luottolaitoksen, joka on kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annetun lain 8 §:n nojalla saanut luvan kiinnitysluottopankkitoimintaan tai hakee tällaista lupaa, sekä mainitun lain 33 §:ssä tarkoitetun väliluoton velallisenä olevan luottolaitoksen on asetettava määrällinen tavoite kiinnitysluottopankkitoiminnan suhteelliselle osuudelle koko luottolaitoksen liiketoiminnasta. Tavoitteessa on määriteltävä katetuilla joukkolainoilla hankittavan varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta ja taseen loppusummasta sekä katettujen joukkolainojen enimmäismäärä suhteessa käytettävissä olevien vakuuksien määrään. Tavoite on käsiteltävä luottolaitoksen hallituksessa vähintään vuosittain ja 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 johdannais-suojausten ylläpitovelvollisuudet, ottaen huomioon myös mahdollisuus katepooleihin sisältyvien kiinteistövakuudellisten luottojen vakuuksien arvojen merkittävästä alentumisesta;
- 3) jälleenerahojusjärjestelyt konsolidoidulla ja yhteenliittymätasolla sekä konsolidointiryhmän ja yhteenliittymän jälleenerahoitusasema; ja
- 4) luottolaitoksen kriisintarkkailusuunnitelma ja elvytysuunnitelman toimintavaihtoehtojen riittävyys.

10 luku

**Taloudellista asemaa koskevat vaatimukset**

1 a §

*Omia varoja koskevien vaatimusten keskinäinen suhde*

---

Edellä 1 momentissa tarkoitettujen vaatimusten kattamiseen laskettavia omia varoja ja konsolidoituja omia varoja ei saa samanaikaisesti laskea kuuluvaksi kuin yhdessä 1 momentin kohdista tarkoitettujen vaatimusten kattamiseksi kerrallaan. Mainittuja vaatimusten kattamiseksi laskettavia omia varoja ei myöskään saa samanaikaisesti laskea kuuluvaksi 3 §:n 2 momentissa tarkoitettujen kokonaislisäpääomavaatimuksen, EU:n vakavaraisuusasetuksen 92 a tai 92 b artiklassa tarkoitettujen vaatimusten tai kriisinratkaisulain 8 luvun 7 a, 7 b ja 7 d §:ssä säädettyjen omia varoja ja hyväksyttävien velkojen koskevan kokonaisriskiin pohjautuvan vähimmäisvaatimuksen kattamiseen.

---

Tämä laki tulee voimaan päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 20 \_\_\_\_ . Sen 10 luvun 1 a §:n 2 momentti tulee kuitenkin voimaan päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 20 \_\_\_\_ .

### 3.

## Laki

### Finanssivalvonnasta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*muutetaan* Finanssivalvonnasta annetun lain (878/2008) 26 §:n 8 momentti, 27 §:n 5 momentti, 38 §:n 1 momentin 9 kohta ja 40 §:n 1 momentti, sellaisina kuin ne ovat, 26 §:n 8 momentti laissa 575/2017, 27 §:n 5 momentti laissa 241/2018, 38 §:n 1 momentin 9 kohta laissa 379/2021 ja 40 §:n 1 momentti laissa 681/2019, sekä

*lisätään* 38 §:n 1 momenttiin, sellaisena kuin se on laeissa 752/2012, 254/2013, 1198/2014, 1055/2016, 893/2017, 215/2019, 316/2020 ja 379/2021, uusi 10 kohta ja 71 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laeissa 752/2012, 611/2014, 651/2014, 1198/2014, 505/2015, 520/2016, 1442/2016, 352/2017, 446/2017, 1071/2017, 402/2018, 574/2019, 569/2020 ja 524/2021, uusi 7 momentti, jolloin nykyinen 7 momentti siirtyy 8 momentiksi, seuraavasti:

#### 26 §

*Toimiluvan ja rekisteröitymisen peruminen ja siihen rinnastettava toiminnan määrääminen lopetettavaksi*

---

Mitä tässä pykälässä säädetään toimiluvan perumisesta, sovelletaan myös vakuutusyhdistyksen toiminnan määräämiseen lopetettavaksi, joukkolainanhaltijoiden edustajasta annetussa laissa tarkoitettujen edustajan rekisteröitymisen perumiseen sekä sijoituspalvelulain 5 luvun 5 §:ssä tarkoitettulle kolmannen maan sijoituspalveluyritykselle myönnetyn luvan perumiseen. Mitä 1 momentin 1 ja 3 kohdassa sekä 2 ja 3 momentissa säädetään toimiluvan perumisesta, sovelletaan myös kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annetussa laissa ( / ) tarkoitettujen kiinnitysluottopankkitoimintaan oikeuttavan luvan perumiseen. Mitä 1 momentin 3 kohdassa ja 2 momentin 1 kohdassa säädetään toimiluvan perumisesta, sovelletaan myös eläkesäätiön ja vakuutuskassan toiminnan määräämiseen lopetettavaksi.

---

27 §

*Toimiluvan ja rekisteröitymisen mukaisen toiminnan rajoittaminen*

---

Mitä tässä pykälässä säädetään toiminnan rajoittamisesta, sovelletaan myös vakuutusyhdistyksen sääntöjen mukaisen toiminnan rajoittamiseen, joukkolainanhaltijoiden edustajasta annetussa laissa tarkoitetun edustajan rekisteröitymisen perumiseen, kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annetussa laissa tarkoitetun kiinnitysluottopankkitoiminnan rajoittamiseen sekä sijoituspalvelulain 5 luvun 5 §:ssä tarkoitetulle kolmannen maan sijoituspalveluyritykselle myönnetyn luvan mukaisen toiminnan rajoittamiseen. Vakuutusten tarjoamisen kieltämisestä säädetään vakuutusten tarjoamisesta annetussa laissa. Tätä pykälää ei sovelleta talletuspankkien yhteenliittymän keskusyhteisöön.

---

38 §

*Rikemaksu*

Finanssivalvonta määrää rikemaksun sille, joka tahallaan tai huolimattomuudesta:

---

9) laiminlyö tai rikkoo kestävyysriisien liittyvien tietojen antamisesta rahoituspalvelusektorilla annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2019/2088, jäljempänä *tiedonantovelvoiteasetus*, 3 artiklan säännöksiä kestävyysriskeihin liittyvien toimintaperiaatteiden julkaisemisesta internetsivuilla, 5 artiklan 1 kohdan säännöksiä palkitsemispolitiikkojen avoimuudesta kestävyysriskien huomioon ottamisen osalta palkitsemispolitiikoissa ja internetsivuilla tai 12 artiklan säännöksiä 3, 5 tai 10 artiklan perusteella internetsivuilla julkaistujen tietojen tarkistamisesta ja ajantasaisuudesta;

10) laiminlyö tai rikkoo kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annetun lain 36 §:n säännöstä säännöllisestä tiedonantovelvollisuudesta tai 38 §:n säännöstä kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevasta raportoinnista taikka näiden säännösten nojalla annettuja Finanssivalvonnan määräyksiä.

---

40 §

*Seuraamusmaksu*

Seuraamusmaksu määrätään sille, joka tahallaan tai huolimattomuudesta laiminlyö tai rikkoo arvopaperimarkkinalain 15 luvun 2 §:ssä, sijoituspalvelulain 15 luvun 2 §:ssä, kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetun lain 12 luvun 2 §:ssä, arvopaperitileistä annetun lain 15 §:ssä, arvosuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta annetun lain 8 luvun 6 §:ssä, maksulaitoslain 48 a §:ssä, vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 22 luvun 2 §:ssä, sijoitusrahastolain 27 luvun 2 §:ssä, joukkorahoituslain 15 §:n 2 momentissa, luottolaitostoiminnasta annetun lain 20 luvun 1 §:ssä, osakesäästöttilistä annetun lain (680/2019) 17 §:n 2 momentissa, kriisinratkaisulain 18 luvun 1 §:ssä, vakuutusten tarjoamisesta annetun lain 68 tai 71 §:ssä, tai kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annetun lain 46 §:ssä tarkoitettuja säännöksiä tai päätöksiä.

---

71 §

*Oikeus ja velvollisuus luovuttaa tietoja*

---

Finanssivalvonnan on 2 momentissa säädettyjen edellytysten täytyessä

1) luovutettava toisessa ETA-valtiossa sijaitsevalle katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskusta ja katettujen joukkolainojen julkisesta valvonnasta sekä direktiivien 2009/65/EY ja 2014/59/EU muuttamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2019/2162 18 artiklan 2 kohdassa tarkoitettulle viranomaiselle tämän pyynnöstä katettujen joukkolainojen valvonnan kannalta tarpeellisia tietoja

2) omasta aloitteestaan luovutettava 1 kohdassa tarkoitetuille viranomaisille sellaisia hallussaan olevia tietoja, jotka voivat olennaisesti vaikuttaa katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua koskevien edellytysten arviointiin toisessa Euroopan unionin jäsenvaltiossa.

---

Tämä laki tulee voimaan päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 20 \_\_\_\_\_.

**4.**

**Laki**

**luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten kriisinratkaisusta annetun lain 2 ja 4 luvun muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten kriisinratkaisusta annetun lain (1194/2014) 4 luvun 1 §:n 2 momentin 3 kohta, ja

*lisätään* 2 luvun 9 §:ään uusi 2 momentti ja 4 luvun 1 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 821/2017, uusi 3 momentti, jolloin nykyiset 3—5 momentti siirtyvät 4—6 momentiksi, seuraavasti:

2 luku

**Kriisinratkaisusuunnitelma**

9 §

*Kriisinratkaisusuunnitelmia koskeva tiedonantovelvollisuus*

---

Viraston on toimitettava laitokselle kriisinratkaisusuunnitelman tiivistelmä.

4 luku

**Laitoksen asettaminen kriisihallintoon**

1 §

*Kriisihallintoon asettamisen edellytykset*

Laitos on 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetulla tavalla kykenemätön tai todennäköisesti kykenemätön jatkamaan toimintaansa, jos se:

3) tarvitsee toimintansa jatkamiseksi sellaista poikkeuksellista julkista tukea, joka ei ole tilapäinen valtion takaus keskuspankin tarjoamalle maksuvalmiusjärjestelylle tai laitoksen varainhankinnalle, tai laitoksen tilapäistä pääomittamista tavanomaisin ehdoin, silloin kun tässä kohdassa tarkoitetun toimenpiteen kohteena oleva laitos ei täytä 1 ja 2 kohdassa tai 6 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitettuja edellytyksiä, ja kun nämä toimet ovat välttämättömiä vakavan häiriön korjaamiseksi rahoitusmarkkinoilla, eikä toimilla kateta tappioita, joita laitos on kärsinyt tai todennäköisesti kärsii lähitulevaisuudessa.

Edellä 2 momentin 3 kohdassa tarkoitettu laitoksen pääomittaminen on rajoitettava lisäyksiin, jotka ovat tarpeen, jotta voidaan puuttua Euroopan keskuspankin, Euroopan pankkiviranomaisen tai Finanssivalvonnan toteuttamien, kansallisella, Euroopan unionin tai yhteisen valvontamekanismin tasolla sovellettavien stressitestien, omaisuuserien laadun tarkastelujen tai vastavien menettelyjen perusteella todettuihin pääomavajeisiin, jotka toimivaltainen viranomainen soveltuvin osin on vahvistanut.

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 20 \_\_\_\_ .

**5.**

**Laki**

**sijoituspalvelulain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* sijoituspalvelulain (747/2012) 7 luvun 3 § 2 momentin johdantokappale, sellaisena kuin se on laissa 523/2021, ja  
*lisätään* 6 lukuun siitä lailla 523/2021 kumotun 3 §:n tilalle uusi 3 § seuraavasti:

6 luku

**Sijoituspalvelun tarjoamisen taloudelliset toimintaedellytykset ja talouden vakauden valvonta**

3 §

*Sijoituspalveluyrityksiä koskevat poikkeukset osakeyhtiölain soveltamisesta*

Osakeyhtiölain (624/2006) 8 luvun 2 §:ssä tarkoitetun sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon kirjattua osakkeita ja osuuksia vastaavaa pääomaa, joka on sisällytetty sijoituspalveluyrityksen ydinpääomaan, ei saa palauttaa, eikä käyttää voitonjakoon ilman Finanssivalvonnan etukäteistä lupaa.

## HE 203/2021 vp

Mitä osakeyhtiölain 13 luvun 7 §:ssä säädetään vähemmistöosingosta sekä 16 luvun 13 §:ssä ja 17 luvun 13 §:ssä osakkeiden lunastamisesta, ei sovelleta sijoituspalveluyritykseen.

7 luku

### Sijoituspalveluyrityksen toiminnan järjestäminen

3 §

*Omien osakkeiden, osuuksien, pääomalainojen ja debentuurien hankintaa koskevat rajoitukset*

Sijoituspalveluyritys ja sen sijoituspalvelukonsolidointiryhmään kuuluva yritys saa, jollei 3 momentista muuta johdu, osakeyhtiölain 13 luvun 10 §:n 1 momentin sekä velkakirjalain (622/1947) 34 §:n 3 momentin säännösten estämättä antaa lainaa omien tai emoyrityksen osakkeiden ja osuuksien hankkimiseksi ja ottaa niitä pantiksi, jos:

Tämä laki tulee voimaan päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 20 \_\_\_\_ .

Helsingissä 28.10.2021

**Pääministeri**

**Sanna Marin**

Valtiovarainministeri Annika Saarikko



## 2.

**Laki****luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 1 luvun 2 §:n 3 momentti, 5 luvun 2 §:n 1 momentti, 9 luvun 17 §:n 5 momentti ja 10 luvun 1 a §:n 2 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 5 luvun 2 §:n 1 momentti ja 10 luvun 1 a §:n 2 momentti laissa 233/2021, ja lisätään 5 luvun 1 §:n 1 momenttiin uusi 1 a kohta seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

1 luku

1 luku

**Yleiset säännökset****Yleiset säännökset**

2 §

2 §

*Muu luottolaitostoimintaa koskeva lainsäädäntö**Muu luottolaitostoimintaa koskeva lainsäädäntö*

Luottolaitoksen oikeudesta harjoittaa kiinnitysluottopankkitoimintaa säädetään kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetussa laissa (688/2010).

*Kiinnitysluottopankkitoiminnalle asetetuista edellytyksistä säädetään kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annetussa laissa ( / ).*

5 luku

5 luku

**Liiketoimintaa koskevat yleiset edellytykset****Liiketoimintaa koskevat yleiset edellytykset**

1 §

1 §

*Talletuspankille sallittu liiketoiminta**Talletuspankille sallittu liiketoiminta*

Talletuspankille sallittua liiketoimintaa on:

Talletuspankille sallittua liiketoimintaa on:

*1 a) katettujen joukkolainojen liikkeeseenlasku kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annetun lain 8 §:ssä tarkoite-*

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

*tun luvan ja mainitussa laissa kiinnitysluotto-pankkitoiminnalle asetettujen edellytysten mukaisesti;*

2 §

*Luottoyhteisölle sallittu liiketoiminta*

Luottoyhteisö saa harjoittaa tämän luvun 1 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitettua liiketoimintaa lukuun ottamatta talletusten hankkimista yleisöltä. Luottoyhteisö saa vastaanottaa yleisöltä muita vaadittaessa takaisinmaksettavia varoja kuin talletuksia vain maksupalveluiden tarjoamisen ja sähköisen rahan liikkeeseenlaskun yhteydessä. *Luottoyhteisö voi harjoittaa kiinnitysluottopankkitoimintaa. Kiinnitysluottopankkitoiminnasta säädetään kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetussa laissa.*

2 §

*Luottoyhteisölle sallittu liiketoiminta*

Luottoyhteisö saa harjoittaa tämän luvun 1 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitettua liiketoimintaa lukuun ottamatta talletusten hankkimista yleisöltä. Luottoyhteisö saa vastaanottaa yleisöltä muita vaadittaessa takaisinmaksettavia varoja kuin talletuksia vain maksupalveluiden tarjoamisen ja sähköisen rahan liikkeeseenlaskun yhteydessä.

9 luku

**Riskien hallinta**

17 §

*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 jälle-rahoitusta.

9 luku

**Riskien hallinta**

17 §

*Maksuvalmiusriski*

Luottolaitoksen, joka on kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annetun lain 8 §:n nojalla saanut luvan kiinnitysluottopankkitoimintaan tai hakee tällaista lupaa, sekä mainitun lain 33 §:ssä tarkoitettun väliuoton velallisena olevan luottolaitoksen on asetettava määrällinen tavoite kiinnitysluottopankkitoiminnan suhteelliselle osuudelle koko luottolaitoksen liiketoiminnasta. *Tavoitteessa on määriteltävä katetuilla joukkolainoilla hankittavan varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta ja taseen loppusummasta sekä katettujen joukkolainojen enimmäismäärä suhteessa käytettävissä olevien vakuuksien määrään. Tavoite on käsiteltävä luottolaitoksen hallituksessa vähintään vuo-*

Voimassa oleva laki

Ehdotus

sittain ja 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 johdannaisuojausten ylläpitovelvollisuudet, ottaen huomioon myös mahdollisuus katepooleihin sisältyvien kiinteistövuokudellisten luottojen vakuuksien arvojen merkittävästä alentumisesta;

3) jälleenrahoitusjärjestelyt konsolidoidulla ja yhteenliittymätasolla sekä konsolidointiryhmän ja yhteenliittymän jälleenrahoitusasema; ja

4) luottolaitoksen kriisinratkaisusuunnitelma ja elvytysuunnitelman toimintavaihtoehtojen riittävyys.

10 luku

10 luku

**Taloudellista asemaa koskevat vaatimukset**

**Taloudellista asemaa koskevat vaatimukset**

1 a §

1 a §

*Omia varoja koskevien vaatimusten keskinäinen suhde*

*Omia varoja koskevien vaatimusten keskinäinen suhde*

Edellä 1 momentissa tarkoitettujen vaatimusten kattamiseen laskettavia omia varoja ja konsolidoituja omia varoja ei saa samanaikaisesti laskea kuuluvaksi kuin yhdessä kohdassa tarkoitettujen vaatimusten kattamiseksi kerrallaan. Mainittuja omia varoja ei myöskään saa samanaikaisesti laskea kuuluvaksi 3 §:n 2 momentissa tarkoitettujen kokonaislisäpääomavaatimuksen, EU:n vakavaraisuusasetuksen 92 a tai 92 b artiklassa tarkoitettujen vaatimusten tai kriisinratkaisulain 8 luvun 7 a, 7 b ja 7 d §:ssä säädettyjen omia varoja ja hyväksyttävien velkojen koskevan vähimmäisvaatimuksen kattamiseen.

Edellä 1 momentissa tarkoitettujen vaatimusten kattamiseen laskettavia omia varoja ja konsolidoituja omia varoja ei saa samanaikaisesti laskea kuuluvaksi kuin yhdessä 1 momentin kohdista tarkoitettujen vaatimusten kattamiseksi kerrallaan. Mainittuja vaatimuksen kattamiseksi laskettavia omia varoja ei myöskään saa samanaikaisesti laskea kuuluvaksi 3 §:n 2 momentissa tarkoitettujen kokonaislisäpääomavaatimuksen, EU:n vakavaraisuusasetuksen 92 a tai 92 b artiklassa tarkoitettujen vaatimusten tai kriisinratkaisulain 8 luvun 7 a, 7 b ja 7 d §:ssä säädettyjen omia varoja ja hyväksyttävien velkojen koskevan kokonaisriskiin

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

*pohjautuvan vähimmäisvaatimuksen kattamiseen.*

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 . Sen 10 luvun 1 a §:n 2 momentti tulee kuitenkin voimaan päivänä kuuta 20 .*

### 3.

## Laki

### Finanssivalvonnasta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*muutetaan* Finanssivalvonnasta annetun lain (878/2008) 26 §:n 8 momentti, 27 §:n 5 momentti, 38 §:n 1 momentin 9 kohta ja 40 §:n 1 momentti, sellaisina kuin ne ovat, 26 §:n 8 momentti laissa 575/2017, 27 §:n 5 momentti laissa 241/2018, 38 §:n 1 momentin 9 kohta laissa 379/2021 ja 40 §:n 1 momentti laissa 681/2019, sekä

*lisätään* 38 §:n 1 momenttiin, sellaisena kuin se on laeissa 752/2012, 254/2013, 1198/2014, 1055/2016, 893/2017, 215/2019, 316/2020 ja 379/2021, uusi 10 kohta ja 71 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laeissa 752/2012, 611/2014, 651/2014, 1198/2014, 505/2015, 520/2016, 1442/2016, 352/2017, 446/2017, 1071/2017, 402/2018, 574/2019, 569/2020 ja 524/2021, uusi 7 momentti, jolloin nykyinen 7 momentti siirtyy 8 momentiksi, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

26 §

26 §

*Toimiluvan ja rekisteröitymisen peruminen ja siihen rinnastettava toiminnan määrääminen lopetettavaksi*

*Toimiluvan ja rekisteröitymisen peruminen ja siihen rinnastettava toiminnan määrääminen lopetettavaksi*

Mitä tässä pykälässä säädetään toimiluvan perumisesta, sovelletaan myös vakuutusyhdistyksen toiminnan määräämiseen lopetettavaksi, joukkolainanhaltijoiden edustajasta annetussa laissa tarkoitetun edustajan rekisteröitymisen perumiseen sekä sijoituspalvelulain 5 luvun 5 §:ssä tarkoitetulle kolmannen maan sijoituspalveluyritykselle myönnetyn luvan

Mitä tässä pykälässä säädetään toimiluvan perumisesta, sovelletaan myös vakuutusyhdistyksen toiminnan määräämiseen lopetettavaksi, joukkolainanhaltijoiden edustajasta annetussa laissa tarkoitetun edustajan rekisteröitymisen perumiseen sekä sijoituspalvelulain 5 luvun 5 §:ssä tarkoitetulle kolmannen maan sijoituspalveluyritykselle myönnetyn luvan

*Voimassa oleva laki*

perumiseen. Mitä 1 momentin 3 kohdassa ja 2 momentin 1 kohdassa säädetään toimiluvan perumisesta, sovelletaan myös eläkesäätiön ja vakuutuskassan toiminnan määräämiseen lopetettavaksi.

## 27 §

*Toimiluvan ja rekisteröitymisen mukaisen toiminnan rajoittaminen*

Mitä tässä pykälässä säädetään toiminnan rajoittamisesta, sovelletaan myös vakuutusyhdistyksen sääntöjen mukaisen toiminnan rajoittamiseen, joukkolainanhaltijoiden edustajasta annetussa laissa tarkoitetun edustajan rekisteröitymisen perumiseen sekä sijoituspalvelulain 5 luvun 5 §:ssä tarkoitetulle kolmannen maan sijoituspalveluyritykselle myönnetyn luvan mukaisen toiminnan rajoittamiseen. Vakuutusten tarjoamisen kieltämisestä säädetään vakuutusten tarjoamisesta annetussa laissa. Tätä pykälää ei sovelleta talletuspankkien yhteenliittymän keskusyhteisöön.

## 38 §

*Rikemaksu*

Finanssivalvonta määrää rikemaksun sille, joka tahallaan tai huolimattomuudesta:

9) laiminlyö tai rikkoo kestävyyteen liittyvien tietojen antamisesta rahoituspalvelusektorilla annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2019/2088, jäljempänä

*Ehdotus*

perumiseen. Mitä 1 momentin 1 ja 3 kohdassa sekä 2 ja 3 momentissa säädetään toimiluvan perumisesta, sovelletaan myös kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annetussa laissa ( / ) tarkoitetun kiinnitysluottopankkitoimintaan oikeuttavan luvan perumiseen. Mitä 1 momentin 3 kohdassa ja 2 momentin 1 kohdassa säädetään toimiluvan perumisesta, sovelletaan myös eläkesäätiön ja vakuutuskassan toiminnan määräämiseen lopetettavaksi.

## 27 §

*Toimiluvan ja rekisteröitymisen mukaisen toiminnan rajoittaminen*

Mitä tässä pykälässä säädetään toiminnan rajoittamisesta, sovelletaan myös vakuutusyhdistyksen sääntöjen mukaisen toiminnan rajoittamiseen, joukkolainanhaltijoiden edustajasta annetussa laissa tarkoitetun edustajan rekisteröitymisen perumiseen, kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annetussa laissa tarkoitetun kiinnitysluottopankkitoiminnan rajoittamiseen sekä sijoituspalvelulain 5 luvun 5 §:ssä tarkoitetulle kolmannen maan sijoituspalveluyritykselle myönnetyn luvan mukaisen toiminnan rajoittamiseen. Vakuutusten tarjoamisen kieltämisestä säädetään vakuutusten tarjoamisesta annetussa laissa. Tätä pykälää ei sovelleta talletuspankkien yhteenliittymän keskusyhteisöön.

## 38 §

*Rikemaksu*

Finanssivalvonta määrää rikemaksun sille, joka tahallaan tai huolimattomuudesta:

9) laiminlyö tai rikkoo kestävyyteen liittyvien tietojen antamisesta rahoituspalvelusektorilla annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2019/2088, jäljempänä

*Voimassa oleva laki*

*tiedonantovelvoiteasetus*, 3 artiklan säännöksiä kestävyysriskeihin liittyvien toimintaperiaatteiden julkaisemisesta internetsivuilla, 5 artiklan 1 kohdan säännöksiä palkitsemispolitiikkojen avoimuudesta kestävyysriskien huomioon ottamisen osalta palkitsemispolitiikoissa ja internetsivuilla tai 12 artiklan säännöksiä 3, 5 tai 10 artiklan perusteella internetsivuilla julkaistujen tietojen tarkistamisesta ja ajantasaisuudesta.

*Ehdotus*

*tiedonantovelvoiteasetus*, 3 artiklan säännöksiä kestävyysriskeihin liittyvien toimintaperiaatteiden julkaisemisesta internetsivuilla, 5 artiklan 1 kohdan säännöksiä palkitsemispolitiikkojen avoimuudesta kestävyysriskien huomioon ottamisen osalta palkitsemispolitiikoissa ja internetsivuilla tai 12 artiklan säännöksiä 3, 5 tai 10 artiklan perusteella internetsivuilla julkaistujen tietojen tarkistamisesta ja ajantasaisuudesta;

*10) laiminlyö tai rikkoo kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annetun lain 36 §:n säännöstä säännöllisestä tiedonantovelvollisuudesta tai 38 §:n säännöstä kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevasta raportoinnista taikka näiden säännösten nojalla annettuja Finanssivalvonnan määräyksiä.*

## 40 §

*Seuraamusmaksu*

Seuraamusmaksu määrätään sille, joka tahallaan tai huolimattomuudesta laiminlyö tai rikkoo arvopaperimarkkinalain 15 luvun 2 §:ssä, sijoituspalvelulain 15 luvun 2 §:ssä, kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetun lain 12 luvun 2 §:ssä, arvopaperitileistä annetun lain 15 §:ssä, arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta annetun lain 8 luvun 6 §:ssä, maksulaitoslain 48 a §:ssä, vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 22 luvun 2 §:ssä, sijoitusrahastolain 27 luvun 2 §:ssä, joukkorahoituslain 15 §:n 2 momentissa, luotolaitostoiminnasta annetun lain 20 luvun 1 §:ssä, osakesäästötilistä annetun lain (680/2019) 17 §:n 2 momentissa, kriisinratkaisulain 18 luvun 1 §:ssä tai vakuutusten tarjoamisesta annetun lain 68 tai 71 §:ssä tarkoitettuja säännöksiä tai päätöksiä.

## 40 §

*Seuraamusmaksu*

Seuraamusmaksu määrätään sille, joka tahallaan tai huolimattomuudesta laiminlyö tai rikkoo arvopaperimarkkinalain 15 luvun 2 §:ssä, sijoituspalvelulain 15 luvun 2 §:ssä, kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetun lain 12 luvun 2 §:ssä, arvopaperitileistä annetun lain 15 §:ssä, arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta annetun lain 8 luvun 6 §:ssä, maksulaitoslain 48 a §:ssä, vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 22 luvun 2 §:ssä, sijoitusrahastolain 27 luvun 2 §:ssä, joukkorahoituslain 15 §:n 2 momentissa, luotolaitostoiminnasta annetun lain 20 luvun 1 §:ssä, osakesäästötilistä annetun lain (680/2019) 17 §:n 2 momentissa, kriisinratkaisulain 18 luvun 1 §:ssä, vakuutusten tarjoamisesta annetun lain 68 tai 71 §:ssä, tai kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annetun lain 46 §:ssä tarkoitettuja säännöksiä tai päätöksiä.

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

71 §

71 §

*Oikeus ja velvollisuus luovuttaa tietoja*

*Oikeus ja velvollisuus luovuttaa tietoja*

*Finanssivalvonnan on 2 momentissa säädettyjen edellytysten täytyessä*

*1) luovutettava toisessa ETA-valtiossa sijaitsevalle katettujen joukkolainojen liikkeenlaskusta ja katettujen joukkolainojen julkisesta valvonnasta sekä direktiivien 2009/65/EY ja 2014/59/EU muuttamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2019/2162 18 artiklan 2 kohdassa tarkoitettulle viranomaiselle tämän pyynnöstä katettujen joukkolainojen valvonnan kannalta tarpeellisia tietoja*

*2) omasta aloitteestaan luovutettava 1 kohdassa tarkoitetuille viranomaisille sellaisia hallussaan olevia tietoja, jotka voivat olennaisesti vaikuttaa katettujen joukkolainojen liikkeenlaskua koskevien edellytysten arviointiin toisessa Euroopan unionin jäsenvaltiossa.*

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20*

#### 4.

### Laki

#### luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten kriisinratkaisusta annetun lain 2 ja 4 luvun muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten kriisinratkaisusta annetun lain (1194/2014) 4 luvun 1 §:n 2 momentin 3 kohta, ja  
lisätään 2 luvun 9 §:ään uusi 2 momentti ja 4 luvun 1 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 821/2017, uusi 3 momentti, jolloin nykyiset 3—5 momentti siirtyvät 4—6 momentiksi, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

2 luku

2 luku

**Kriisinratkaisusuunnitelma**

**Kriisinratkaisusuunnitelma**

9 §

9 §

*Kriisinratkaisusuunnitelmia koskeva tiedonantovelvollisuus*

*Kriisinratkaisusuunnitelmia koskeva tiedonantovelvollisuus*

*Viraston on toimitettava laitokselle kriisinratkaisusuunnitelman tiivistelmä.*

4 luku

4 luku

**Laitoksen asettaminen kriisihallintoon**

**Laitoksen asettaminen kriisihallintoon**

1 §

1 §

*Kriisihallintoon asettamisen edellytykset*

*Kriisihallintoon asettamisen edellytykset*

Laitos on 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetulla tavalla kykenemätön tai todennäköisesti kykenemätön jatkamaan toimintaansa, jos se:

Laitos on 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetulla tavalla kykenemätön tai todennäköisesti kykenemätön jatkamaan toimintaansa, jos se:

3) tarvitsee sellaista poikkeuksellista julkista tukea toimintansa jatkamiseksi, joka ei ole tilapäinen valtion takaus keskuspankin tarjoamalle maksuvalmiusjärjestelylle tai pankin varainhankinnalle, tai *sellaisen* laitoksen pääomittamista tavanomaisin ehdoin, joka ei täytä 1 ja 2 kohdassa tai 6 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitettuja edellytyksiä, ja kun nämä toimet ovat tarpeen vakavan häiriön korjaamiseksi rahoitusmarkkinoilla.

3) tarvitsee *toimintansa jatkamiseksi sellaista poikkeuksellista julkista tukea*, joka ei ole tilapäinen valtion takaus keskuspankin tarjoamalle maksuvalmiusjärjestelylle tai *laitoksen* varainhankinnalle, tai laitoksen tilapäistä pääomittamista tavanomaisin ehdoin, *silloin kun tässä kohdassa tarkoitettun toimenpiteen kohteena oleva laitos* ei täytä 1 ja 2 kohdassa tai 6 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitettuja edellytyksiä, ja kun nämä toimet ovat *välttämättömiä* vakavan häiriön korjaamiseksi rahoitusmarkkinoilla, *eikä toimilla kateta tappioita, joita laitos on kärsinyt tai todennäköisesti kärsii lähitulevaisuudessa.*

*Edellä 2 momentin 3 kohdassa tarkoitettu laitoksen pääomittaminen on rajoitettava lisäksi, jotka ovat tarpeen, jotta voidaan puuttua Euroopan keskuspankin, Euroopan pankkiviranomaisen tai Finanssivalvonnan toteuttamien, kansallisella, Euroopan unionin tai yhteisen valvontamekanismin tasolla sovellettavien stressitestien, omaisuusserien laadun*



*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

*tarkastelujen tai vastaavien menettelyjen perusteella todettuihin pääomavajeisiin, jotka toimivaltainen viranomainen soveltuvien osin on vahvistanut.*

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20*

## 5.

### Laki

#### sijoituspalvelulain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* sijoituspalvelulain (747/2012) 7 luvun 3 § 2 momentin johdantokappale, sellaisena kuin se on laissa 523/2021, ja  
*lisätään* 6 lukuun siitä lailla 523/2021 kumotun 3 §:n tilalle uusi 3 § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

6 luku

6 luku

**Sijoituspalvelun tarjoamisen taloudelliset toimintaedellytykset ja talouden vakauden valvonta**

**Sijoituspalvelun tarjoamisen taloudelliset toimintaedellytykset ja talouden vakauden valvonta**

3 §

3 §

Kumottu lailla 523/2021.

***Sijoituspalveluyrityksiä koskevat poikkeukset osakeyhtiölain soveltamisesta***

*Osakeyhtiölain (624/2006) 8 luvun 2 §:ssä tarkoitettun sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon kirjattua osakkeita ja osuuksia vastaavaa pääomaa, joka on sisällytetty sijoituspalveluyrityksen ydinpääomaan, ei saa palauttaa, eikä käyttää voitonjakoon ilman Finanssivalvonnan etukäteistä lupaa.*

*Mitä osakeyhtiölain 13 luvun 7 §:ssä säädetään vähemmistöosingosta sekä 16 luvun 13*

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

*§:ssä ja 17 luvun 13 §:ssä osakkeiden lunastamisesta, ei sovelleta sijoituspalveluyritykseen.*

7 luku

7 luku

**Sijoituspalveluyrityksen toiminnan järjestäminen**

**Sijoituspalveluyrityksen toiminnan järjestäminen**

3 §

3 §

*Omien osakkeiden, osuuksien, pääomalainojen ja debentuurien hankintaa koskevat rajoitukset*

*Omien osakkeiden, osuuksien, pääomalainojen ja debentuurien hankintaa koskevat rajoitukset*

Sijoituspalveluyritys ja sen sijoituspalvelukonsolidointiryhmään kuuluva yritys saa, jollei 3 momentista muuta johdu, osakeyhtiölain (624/2006) 13 luvun 10 §:n 1 momentin sekä velkakirjalain (622/1947) 34 §:n 3 momentin säännösten estämättä antaa lainaa omien tai emoyrityksen osakkeiden ja osuuksien hankkimiseksi ja ottaa niitä pantiksi, jos:

Sijoituspalveluyritys ja sen sijoituspalvelukonsolidointiryhmään kuuluva yritys saa, jollei 3 momentista muuta johdu, osakeyhtiölain 13 luvun 10 §:n 1 momentin sekä velkakirjalain (622/1947) 34 §:n 3 momentin säännösten estämättä antaa lainaa omien tai emoyrityksen osakkeiden ja osuuksien hankkimiseksi ja ottaa niitä pantiksi, jos:

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20*