

## EDUSKUNNAN VASTAUS 112/2010 vp

### Hallituksen esitys laeiksi kiinnitysluottopankki- toiminnasta ja Finanssivalvonnasta annetun lain muuttamisesta

#### *Asia*

Hallitus on antanut eduskunnalle esityksensä laeiksi kiinnitysluottopankkitoiminnasta ja Finanssivalvonnasta annetun lain muuttamisesta (HE 42/2010 vp).

#### *Valiokuntakäsittely*

Talousvaliokunta on antanut asiasta mietinnön (TaVM 12/2010 vp).

#### *Päätös*

Eduskunta on hyväksynyt seuraavat lait:

## Laki

### kiinnitysluottopankkitoiminnasta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

#### 1 luku

#### **Yleiset säännökset**

#### 1 §

#### *Soveltamisala*

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

#### 2 §

#### *Määritelmät*

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) *kiinnitysluottopankkitoiminnalla* liike-toimintaa, jossa lasketaan liikkeeseen tässä laissa tarkoitettuja vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja; kiinnitysluottopankkitoimintana ei

kuitenkaan pidetä sellaista liiketoimintaa, jossa lasketaan liikkeeseen ainoastaan sellaisia joukkovelkakirjalainoja, joilla ei ole muuta vakuutta kuin julkisyhteisön antama takaus;

2) *kiinteistövakuudellisella luotolla*:

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

b) luottoa, jonka vakuutena on liike- tai toimistokäyttöön tarkoitettun maakaaren 16 luvun 1 §:n tai 19 luvun 1 §:n mukaan kiinnityskelpoiseen kohteeseen vahvistettu kiinnitys,

liike- tai toimistotilojen hallintaan oikeuttava asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistö-osakeyhtiön osake taikka edellä lueteltuihin vakuuksiin rinnastettava Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa sijaitseva vakuus (*liikekiinteistöluotto*);

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

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

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

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

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

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

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

### 3 §

#### *Muu sovellettava lainsäädäntö*

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

### 4 §

#### *Valvonta*

Tämän lain ja sen nojalla annettujen määräysten noudattamista valvoo Finanssivalvonta.

### 2 luku

#### **Kiinnitysluottopankki**

### 5 §

#### *Kiinnitysluottopankin toimilupa*

Kiinnitysluottopankin toimilupa voidaan myöntää luottolaitostoiminnasta annetun lain 8 §:ssä tarkoitetulle luottolaitokselle, joka täyttää tässä laissa säädetyt edellytykset.

### 6 §

#### *Toiminimi*

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

### 7 §

#### *Sallittu liiketoiminta*

Kiinnitysluottopankki ei saa harjoittaa muuta liiketoimintaa kuin myöntää ja hankkia omistukseensa kiinteistövakuudellisia luottoja, väliluottoja ja julkisyhteisöluottoja sekä harjoittaa tällaiseen liiketoimintaan läheisesti liittyvää toimintaa. Kiinnitysluottopankki ei saa omistaa muita kuin sellaisia kiinteistöjä, osakkeita ja osuuksia, joiden omistaminen on kiinnitysluottopankin liiketoiminnan kannalta tarpeellista.

Kiinnitysluottopankin varoja saadaan sen lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään, sijoittaa ainoastaan sellaisiin saamisiin, joihin luottolaitostoiminnasta annetun lain 58 §:ssä säädettyä menetelmää käytettäessä saadaan soveltaa 0 tai 20 prosentin riskipainotusta, sekä muihin arvopaperimarkkinalain (495/1989) 1 luvun 2 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettuihin sellaisiin

arvopapereihin, jotka ovat viimeksi mainitun lain 1 luvun 3 §:ssä tarkoitettuja pörssi- tai markkina-arvopapereita, sekä näihin rinnastettaviin ulkomaisiin arvopapereihin.

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

## 8 §

### *Väliluotto*

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

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

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

3) joukkolainarekisteriin merkittyihin väliluoton velallisen omaisuuseriin sovelletaan, mitä takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annetun lain (361/1999) 28—30 §:ssä säädetään takauksesta ja 40 §:ssä säädetään vierasvelkapanttauksesta, kuitenkin siten, että väliluoton velallisen mahdollinen takautumissaatava on ensisijaisesti kuitattava väliluottoa vastaan;

4) kiinnitysluottopankilla on oikeus käyttää väliluottoon perustuvia suorituksia yksinomaan katetuista joukkolainoista aiheutuvien veloitteiden maksuun väliluoton velallisen vakuudeksi merkityn kiinteistövakuudellisen luoton tai julkisyhteisöluoton maksusta tai luovutuksesta

aiheutuvaa takautumissaatavaa vastaan, kunnes kaikki siihen kohdistuvat katetut joukkolainat on täysin maksettu; ja

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

Kiinnitysluottopankki ei saa ilman Finanssivalvonnan lupaa luovuttaa eikä pantata väliluottoa eikä sitä saa ulosmitata kiinnitysluottopankin velasta eikä siihen kohdistaa turvaamistointa. Kiellon vastainen luovutus tai panttaus on tehoton.

## 9 §

### *Sulautuminen, jakautuminen ja liiketoiminnan luovutus*

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

## 3 luku

### **Kiinnitysluottopankkitoiminta**

## 10 §

### *Kiinnitysluottopankkitoiminnan luvanvaraisuus*

Finanssivalvonta voi myöntää hakemuksesta talletuspankille tai luottoyhteisölle, joka täyttää tässä laissa säädettyt ehdot, luvan kiinnitysluottopankkitoimintaan. Muu kuin tässä momentissa tarkoitettun luvan saanut talletuspankki tai luottoyhteisö taikka 5 §:ssä tarkoitettun toimiluvan saanut kiinnitysluottopankki eivät saa harjoittaa kiinnitysluottopankkitoimintaa eivätkä käyttää liikkeeseen laskemistaan joukkovelkakirjalainoista nimitystä katettu joukkolaina taikka siihen sekoitettavissa olevaa nimitystä.

Hakijan on toimitettava Finanssivalvonnalle yhtiöjärjestyksensä tai toimintaa koskevien sääntöjensä lisäksi selvitys:

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

2) kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevista liiketoimintasuunnitelmistaan;

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

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

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

6) vakuuksien arvostamista koskevista periaatteista ja menettelytavoista; ja

7) siitä, että hakijan joukkolainarekisteri täyttää säädetyt vaatimukset.

Finanssivalvonta voi antaa tarkempia määräyksiä lupamenettelystä.

#### 11 §

##### *Kiinnitysluottopankkitoiminnan valvonta*

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

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

#### 4 luku

##### **Vakuudet**

#### 12 §

##### *Katetun joukkolainan vakuudet*

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

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

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

#### 13 §

##### *Vakuuden valuutta*

Katetun joukkolainan 20 §:ssä tarkoitettuun joukkolainarekisteriin merkityn vakuuden on oltava saman valuutan määräinen kuin katettu joukkolaina. Tätä pykälää sovellettaessa otetaan huomioon myös katettujen joukkolainojen ja niiden vakuutena olevien varojen suojaamiseksi tehdyt johdannaisopimukset.

## 14 §

*Kiinteistövakuudellista luottoa ja sen vakuutta koskevat vaatimukset*

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

Liikkeeseenlaskijan on säännöllisesti seurattava ja tarkistettava vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistöjen arvo Finanssivalvonnan luottolaitoksien vakavaraisuusvaatimuksista ja luottoriskien hallinnasta antamien määräysten mukaisesti.

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

## 15 §

*Täytevakuudet*

Katetun joukkolainan vakuutena voidaan väliaikaisesti käyttää seuraavia täytevakuuksia:

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

2) edellä 1 kohdassa tarkoitettun julkisyhteisön tai luottolaitoksen antamaa omavelkaista takausta;

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

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

Täytevakuuksia voidaan väliaikaisesti käyttää sellaisissa tilanteissa, joissa:

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

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

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

## 16 §

*Vakuuksien kokonaismäärää koskevat vaatimukset*

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

1) enintään 70 prosenttia kunkin asuntoluoton vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistön käyvästä arvosta;

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

3) julkisyhteisöluottojen ja täytevakuuksien kirjanpitoarvo.

Vakuuksien kokonaismäärään ei lasketa väli- luottoja eikä sellaisia joukkolainarekisteriin

merkittyjä luottoja, jotka on Finanssivalvonnan määräysten mukaan kirjattava järjestämättömiksi luotoiksi.

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

Katettujen joukkolainojen vakuuksien kokonaismäärän on nykyarvoltaan jatkuvasti ylitettävä vähintään kahdella prosentilla katetuista joukkolainoista aiheutuvien maksuvelvoitteiden yhteenlaskettu nykyarvo. Vakuuksien kokonaismäärään lasketaan väliluoton velallisten joukkolainarekisteriin merkityt kiinteistövakuudelliset luotot ja julkisyhteisöluotot. Kiinteistövakuudellisten luottojen nykyarvoa laskettaessa maksusuoritukset otetaan huomioon siinä suhteessa kuin kyseiset luotot lasketaan vakuuksien kokonaismäärään. Vakuuksien kokonaismäärää laskettaessa otetaan huomioon myös katettujen joukkolainojen ja niiden vakuutena olevien varojen suojaamiseksi tehtyt joukkolainarekisteriin merkityt johdannaissopimukset. Finanssivalvonta voi antaa tarkempia määräyksiä nykyarvon laskennasta.

Vähintään 90 prosenttia vakuuksien kokonaismäärän arvosta on oltava asunto- tai julkisyhteisöluottoja tai täytevakuuksia, jollei joukkovelkakirjalainan ehtoissa toisin määrätä.

Katettujen joukkolainojen vakuudeksi joukkolainarekisteriin on merkittävä väliluoton velallisen kiinteistövakuudellisia luottoja tai julkisyhteisöluottoja siten, että vakuudeksi merkittyjen luottojen vakuuksien kokonaismäärään laskettava arvo ylittää jatkuvasti väliluoton pääoman määrän.

#### 17 §

##### *Maksuvalmiutta koskevat vaatimukset*

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

Liikkeeseenlaskijan on lisäksi huolehdittava siitä, että vakuuksien kokonaismäärään laskettavista varoista minkä tahansa 12 peräkkäisen kalenterikuukauden jakson aikana kertyvien korkojen yhteenlaskettu määrä riittää kattamaan samana aikana katettujen joukkolainojen haltijoille maksettavien korkojen ja johdannaissopimusten vastapuolille maksettavien maksujen yhteenlasketun määrän. Edellä tässä momentissa säädetty koskee myös katettujen joukkolainojen ja niiden vakuutena olevien varojen suojaamiseksi tehtyjä johdannaissopimuksia. Ennen kiinnitysluottopankin tai väliluoton velallisen asettamista konkurssiin tai selvitystilaan kiinnitysluottopankki saa vaihtoehtoisesti laskea vakuuksien varoista kertyvät korot väliluoton velallisen antamien vakuuksien osalta väliluoton korkosuoritusten perusteella.

Finanssivalvonta voi antaa tarkemmat määräykset tämän pykälän soveltamisesta.

#### 18 §

##### *Johdannaissopimukset kiinnitysluottopankkitoiminnassa*

Kiinnitysluottopankkitoiminnassa saa tehdä johdannaissopimuksia vain riskien suojaamiseksi.

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

Finanssivalvonta voi antaa tarkemmat määräykset tämän pykälän soveltamisesta.

#### 19 §

##### *Tilinpäätös ja osavuosikatsaus*

Liikkeeseenlaskijan tilinpäätöksestä on käytävä ilmi sen lisäksi, mitä luottolaitostoiminnasta annetun lain 9 luvussa säädetään, myönnettyjen kiinteistövakuudellisten luottojen, väliluottojen ja julkisyhteisöluottojen määrä sekä liikkeessä olevien katettujen joukkolainojen

määrä sekä kiinteistövakuudellisten luottojen vakuuksien ja väliluottojen arvostamisperusteet. Jos liikkeeseenlaskija on velvollinen käyttämään 14 §:ssä tarkoitettua kiinteistönarvioitsijaa, tilinpäätöksestä on lisäksi käytävä ilmi käytetyt kiinteistönarvioitsijat.

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

## 5 luku

### Joukkolainarekisteri

#### 20 §

##### *Joukkolainarekisteri*

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

Rekisteriin on merkittävä jokaisesta liikkeeseen lasketusta katetusta joukkolainasta:

1) lainan nimellisarvo ja jäljellä oleva pääoma;

2) lainan korko tai korkoperuste;

3) lainan takaisinmaksuaika;

4) lainaosuuksien määrä;

5) lainaosuuksien nimellisarvo;

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

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

8) lainaan liittyvät väliluotot, väliluottojen nimellisarvot ja jäljellä olevat pääomat.

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

1) luoton numero, jonka avulla luotto voidaan yksilöidä;

2) luoton nimellisarvo ja jäljellä oleva pääoma;

3) luoton takaisinmaksuaika;

4) luoton korko tai korkoperuste.

Katetun joukkolainan vakuudeksi tulevasta kiinteistövakuudellisesta luotosta on lisäksi merkittävä:

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

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

3) osakkeiden, kiinteistön tai vastaavan kohteen luovutuksen yhteydessä kyseisen omaisuuden sijaan tulleen väliaikaisena täytevakuutena olevan talletuksen vastaanottaneen pankin nimi sekä talletuksen pääoma ja tilinumero.

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

#### 21 §

##### *Johdannaissopimusten merkitseminen joukkolainarekisteriin*

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

1) numero, jonka avulla sopimus voidaan yksilöidä;

2) sopimustyyppi;

3) sopimusosapuoli;

4) alkamis- ja päättymispäivä;

5) määrä sopimusvaluutassa.

22 §

*Joukkolainarekisterin ylläpito*

Tiedot joukkolainarekisteriin on oltava merkittyinä viimeistään seuraavana pankin aukiolo-päivänä katetun joukkolainan liikkeeseenlaskusta ja sen vakuudeksi tulevan kiinteistövakuudellisen luoton tai julkisyhteisöluoton antamisesta tai täytevakuuden hankkimisesta. Tiedoissa tapahtuneet muutokset on merkittävä rekisteriin viivytyksettä. Joukkolainarekisterin merkinnöistä on valmistettava tallenne, jota ei voida jälkikäteen muuttaa.

Kiinteistövakuudellinen luotto, väliluotto ja julkisyhteisöluotto on poistettava rekisteristä, kun ne on kokonaan maksettu. Luotto on lisäksi poistettava rekisteristä, jos sitä ei vakuuden vaihtamisen tai poistamisen jälkeen voida enää katsoa kiinteistövakuudelliseksi luotoksi. Kiinteistövakuudellinen luotto, väliluotto, julkisyhteisöluotto ja täytevakuus saadaan lisäksi poistaa rekisteristä, jos poistamisen tai siirron jälkeen katettujen joukkolainojen vakuudeksi rekisteriin merkitty vakuuksien kokonaismäärä riittää täyttämään laissa säädetty ja katetun joukkolainan lainaehtoihin perustuvat vaatimukset.

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

23 §

*Kiinteistövakuudellisen luoton, väliluoton tai julkisyhteisöluoton muutokset*

Kiinteistövakuudellisen luoton tai julkisyhteisöluoton rekisteröinti katetun joukkolainan vakuudeksi ei estä kiinnitysluottopankkia,

talletuspankkia, luottoyhteisöä ja väliluoton velallista sopimasta luoton ennaaikaisesta maksamisesta, luottoehtojen muutoksista velallisen kanssa eikä vakuuden korvaamisesta toisella tässä laissa edellytetyllä vakuudella eikä muutoinkaan rajoita kiinnitysluottopankille, talletuspankille tai luottoyhteisölle velkojana kuuluvia oikeuksia.

6 luku

**Pakkotäytäntö**

24 §

*Ulosmittausta, turvaamistointia ja kuittausta koskeva kielto*

Katetun joukkolainan vakuudeksi joukkolainarekisteriin merkittyä kiinteistövakuudellista luottoa, julkisyhteisöluottoa ja täytevakuutta ei saa ulosmitata kiinnitysluottopankin, talletuspankin tai luottoyhteisön velasta eikä niihin saa kohdistaa turvaamistointia.

Velkoja ei liikkeeseenlaskijan selvitystilassa tai konkurssissa saa kuitata saatavaansa katetun joukkolainan vakuudeksi joukkolainarekisteriin merkittyä kiinteistövakuudellista luottoa tai julkisyhteisöluottoa vastaan siltä osin kuin tämä on katetun joukkolainan haltijoiden 25 §:n mukaisen maksuetuoikeuden piirissä eikä väliluottoa vastaan, jollei tässä laissa muuta säädetä.

25 §

*Katettujen joukkolainojen asema liikkeeseenlaskijan selvitystilassa ja konkurssissa*

Liikkeeseenlaskijan selvitystilan ja konkurssin estämättä katettu joukkolainan on maksettava koko katetun joukkolainan laina-ajalta sopimusehtojen mukaisesti katetun joukkolainan vakuudeksi joukkolainarekisteriin merkityistä varoista ennen muita saatavia. Katettujen joukkolainojen vakuuksista selvitystilan tai konkurssin alkamisen jälkeen kertyvät varat on merkittävä näiden katettujen joukkolainojen vakuuksiksi rekisteriin. Katettujen joukkolainojen vakuuksia kos-



kee lisäksi soveltuvin osin, mitä 24 §:ssä, tämän pykälän 2 momentissa, 26, 28 ja 29 §:ssä säädetään katetun joukkolainan vakuutena olevista varoista. Katettuun joukkolainaan perustuvan saamisen valvontaan kiinnitysluottopankin, talletuspankin ja luottoyhteisön konkurssissa sovelletaan, mitä konkurssilain (120/2004) 12 luvun 17 §:ssä säädetään.

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

Kiinnitysluottopankilla, joka on selvitystilassa, tai sen konkurssipesällä on oikeus saada joukkolainarekisteriin merkitystä väliluoton vakuutena olevasta kiinteistövakuudellisesta luotosta tai julkisyhteisöluotosta maksu luoton ehtojen mukaisesti suoritettua perinnästä tai luovutushinnasta. Näistä kertyvät suoritukset merkitään joukkolainarekisteriin 1 momentin mukaisesti.

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

## 26 §

### *Vakuuksien hallinnointi liikkeeseenlaskijan selvitystilan ja konkurssin aikana*

Kun liikkeeseenlaskija on asetettu selvitystilaan tai konkurssiin, Finanssivalvonnan on viipymättä asetettava Finanssivalvonnasta annetun lain (878/2008) 29 §:ssä tarkoitettu asiamies

valvomaan katettujen joukkolainojen velkojien sekä niihin rinnastettavien velkojatahojen etua ja käyttämään puhevaltaa näiden puolesta. Asiamiehen on valvottava erityisesti katettujen joukkolainojen vakuutena olevien varojen hoitamisesta ja rahaksi muuttoa sekä sopimuksenmukaisten suoritusten maksamista katettujen joukkolainojen haltijoille. Asiamieheksi valittavalla on oltava tehtävän laatuun ja laajuuteen nähden riittävä rahoitustoiminnan ja oikeudellisten asioiden tuntemus. Asiamieheen sovelletaan muuten, mitä Finanssivalvonnasta annetun lain 29 §:ssä säädetään asiamiehestä, jollei jäljempänä toisin säädetä.

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

Pesänhoitaja voi lisäksi Finanssivalvonnan luvalla siirtää vastuun katetusta joukkolainasta sekä sen vakuutena olevat varat muulle katetun joukkolainan liikkeeseenlaskuun oikeuttavan luvan saaneelle kiinnitysluottopankille, talletuspankille tai luottoyhteisölle taikka sellaiselle ulkomailla toimiluvan saaneelle toimijalle, jota valvotaan tätä lakia vastaavasti, jos katetun joukkolainan ehdoista ei muuta johdu.

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

Jos katettujen joukkolainojen vakuuksien kokonaismäärää koskevia 16 ja 17 §:n vaatimuksia ei voida täyttää, pesänhoitajan on asiamiehen vaatimuksesta tai tämän suostumuksella

eräännyttävä katetut joukkolainat ja myytävä niiden maksua varten kunkin katetun joukkolainan vakuutena olevat varat.

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

#### 27 §

##### *Vakuuksien luovuttaminen konkurssipesään*

Pesähoitaja voi asiamiehen suostumuksella luovuttaa joukkolainarekisteriin merkittyjä vakuuksia konkurssipesään vain, jos vakuuksien kokonaismäärän 16 §:n mukainen arvo ja nykyarvo merkittävästi ylittävät katettujen joukkolainojen yhteenlasketun määrän ja on ilmeistä, ettei luovutettava vakuus ole tarpeen katettujen joukkolainojen sopimusehtojen, johdannais-sopimusten tai maksukykyä turvaavien sopimusjärjestelyiden mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi.

Pesähoitajan on luovutettava kiinteistö- vakuudellisen luoton tuottamista maksusuorituksista 25 §:ssä tarkoitettu maksuetuoikeuden ylittävä osuus konkurssipesään.

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

#### 28 §

##### *Vakuuksien hallinnointi väliluoton velallisen selvitystilän ja konkurssin aikana*

Kun väliluoton velallinen on asetettu selvitystilaan tai konkurssiin, Finanssivalvonnan on vii-

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

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

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

2) tarvittaessa myytävä kolmannelle osapuolelle riittävä määrä liikkeeseenlaskijan katetun joukkolainan vakuuksia katettuun joukkolainaan liittyvien velvoitteiden hoitamiseksi.

#### 29 §

##### *Käteisvarat liikkeeseenlaskijan selvitystilän ja konkurssin yhteydessä*

Katettujen joukkolainojen vakuuksista liikkeeseenlaskijan selvitystilän tai konkurssin alkamisen jälkeen kertyvät varat ja pankkitilit, joilla nämä varat ovat, on merkittävä joukkolainarekisteriin. Kiinnitysluottopankin, talletuspankin tai luottoyhteisön selvitystilän tai konkurssin alkamisen jälkeen pesähoitajan ottama 26 §:n 4 momentissa tarkoitettu luotto on merkittävä joukkolainarekisteriin. Rekisteriin on

merkittävä jokaisesta pankkitilistä luottolaitos, jossa pankkitili on, ja tilinumero sekä jokaisen otetun luoton osalta luoton myöntänyt luottolaitos, luoton numero ja nimellisarvo. Rekisteriin on lisäksi merkittävä katettu joukkolaina, johon edellä tarkoitettu erä kohdistuu.

## 30 §

*Johdannaissopimusten asema liikkeeseenlaskijan selvitystilassa ja konkurssissa*

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

## 7 luku

**Vahingonkorvaus- ja rangaistussäännökset**

## 31 §

*Vahingonkorvausvelvollisuus*

Kiinnitysluottopankin osakkeenomistajan, hallintoneuvoston ja hallituksen jäsenen sekä toimitusjohtajan vahingonkorvausvelvollisuudesta säädetään luottolaitostoiminnasta annetussa laissa ja tilintarkastajan vahingonkorvausvelvollisuudesta tilintarkastuslaissa (459/2007). Vahingonkorvauskanteen nostamisesta kiinnitysluottopankin lukuun on voimassa, mitä osakeyhtiölain (624/2006) 22 luvun 6—8 §:ssä säädetään.

## 32 §

*Kiinnitysluottopankkirikos*

Joka

1) harjoittaa kiinnitysluottopankkitoimintaa ilman lupaa,

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

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

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

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

## 8 luku

**Voimaantulo ja siirtymäsäännökset**

## 33 §

*Voimaantulo*

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä kuuta 20 .

## 34 §

*Siirtymäsäännökset*

Tällä lailla kumotaan kiinnitysluottopankkilaki (1240/1999).

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

Kiinnitysluottopankin, joka tämän lain voimaan tullessa harjoittaa kiinnitysluottopankkitoimintaa, on kuuden kuukauden kuluessa tämän lain voimaantulosta saatettava joukkolai-

narekisterinsä vastaamaan tämän lain 5 luvun säännöksiä.

Tämän lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin voidaan ryhtyä ennen lain voimaantuloa.

## Laki

### Finanssivalvonnasta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* Finanssivalvonnasta annetun (878/2008) lain 5 §:n 18 kohta ja  
*lisätään* 5 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 301/2010, uusi 19 kohta sekä lakiin uusi 50 a § seuraavasti:

#### 5 §

*Muut finanssimarkkinoilla toimivat*

*Muulla finanssimarkkinoilla toimivalla* tarkoitetaan tässä laissa:

18) kiinteistörahastolaissa (1173/1997) tarkoitettua kiinteistörahastoa;

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

#### 50 a §

*Toiminta luottoluokituslaitosten toimivaltaisena viranomaisena*

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

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä 24 päivänä kesäkuuta 2010