

# 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) *luottolaitoksella* luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 1 luvun 7 §:n 1 momentissa tarkoitettua luottolaitosta;

7) *kiinnitysluottopankilla* osakeyhtiömuotoista luottoyhteisöä, joka ei saa harjoittaa muuta kuin 5 §:ssä säädettyä liiketoimintaa;

8) *talletuspankilla* luottolaitostoiminnasta annetun lain 1 luvun 8 §:ssä tarkoitettua luottolaitosta;

9) *luottoyhteisöllä* luottolaitostoiminnasta annetun lain 1 luvun 10 §:ssä tarkoitettua luottolaitosta;

10) *liikkeeseenlaskijalla* kiinnitysluottopankkia tai muuta luottolaitosta, jolla on oikeus harjoittaa kiinnitysluottopankkitoimintaa;

11) *katepoolilla* yhden tai useamman yksilöidyn katetun joukkolainan sekä niihin liittyvien velvoitteiden vakuuksien joukkoa, jotka ovat joukkolainarekisteriin merkittyinä eriytettynä liikkeeseenlaskijan ja väliluoton velallisenä olevan luottolaitoksen muista varoista ja joista katetun joukkolainan haltijoilla sekä muilla tässä laissa tarkoitetuilla velkojilla on oikeus saada suoritus ennen muita velkojia;

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

13) *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 tarkoitettun 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 kiinteistövuokudellisia 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 arvopaperimarkkinalain (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 luottolaitostoitinnasta 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 arvonseuranta koskevat edellytykset;
- 4) kiinnitysluottopankkitoimintaa johtavien ja kiinnitysluottopankkitoimintaan osallistuvan henkilöstön ammattitaitovaatimukset täytyvät 6 §:ssä säädetyllä tavalla;

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

6) Finanssivalvonnalla ei ole tiedossaan seikkaa, jonka perusteella liikkeeseenlaskijan tai väliluoton velallisena 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 kriisinratkaisuviranomaisen on toimittava tarkoituksenmukaisessa yhteistyössä sen varmistamiseksi, että katettujen joukkolainojen hallinnointia pystytään jatkamaan kriisinratkaisusta huolimatta.

Finanssivalvonnan on julkaistava tiedot Suomessa voimassa olevasta katettuja joukkolainoja koskevasta sääntelystä, tämän lain 8 §:ssä tarkoitetun kiinnitysluottopankkitoimintaan oikeuttavan luvan saaneista luottolaitoksista sekä näiden liikkeeseen laskemista 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 tätevuukuksia.

Katettujen joukkolainojen vakuutena ovat lisäksi johdannaissopimukseen perustuvat saatavat 26 §:n mukaisesti ja vakuutuskorvauksiin perustuvat saatavat 16 §:n mukaisesti ja maksuvalmiusvaatimuksen kattamiseen käytettävät varat 31 §:n mukaisesti. Ainoastaan liikkeeseenlaskija tai 33 §:ssä tarkoitettu väliluoton velallisena 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 tarkoitetun 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 tarkoitetun keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osake taikka edellä lueteltuihin vakuuksiin rinnastettava Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa sijaitseva vakuus (*liikekiinteistöluotto*);

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

## 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 valuuttariski on suojattava johdannais sopimuksella.

## 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 arvonmääritys ja seuranta*

Kiinteistövakuudellinen luotto voidaan hyväksyä vakuudeksi vain, jos sen vakuuden käypä arvo on luottoa myönnettäessä määritelty noudattaen 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.

Liikkeeseenlaskijan on seurattava kiinteistövakuudellisten luottojen vakuuksien käypää arvoa vähintään neljännesvuosittain 1 momentissa tarkoitulla tavalla perustuen kiinteistöjen markkina-arvojen kehitystä kuvaavaan luotettavaan tilastolliseen menetelmään tai muutoin luotettavalla tavalla.

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

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 täydentävänä vakuutena väliaikaisesti seuraavia EU:n vakavaraisuusasetuksen 129 artiklassa säädetyt 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.

Edellä tässä pykälässä tarkoitetut varat luetaan täytevakuuksiksi siltä osin kuin niitä ei käytetä 31 §:ssä tarkoitetun maksuvalmiusvaatimuksen kattamiseksi.

4 luku

### **Katepooli**

19 §

#### *Katepooli*

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

Katepooli muodostuu seuraavista vakuuksista, jotka on merkitty 27 §: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;
- 5) 31 §:ssä tarkoitetun maksuvalmiusvaatimuksen kattamiseen käytettävät varat.

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 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 velkojia. Etuoikeuden piiriin kuuluvat myös vakuuksille kertyvä korko, tuotto sekä niiden sijaan tullut omaisuus.

Tässä pykälässä tarkoitettu etuoikeus perustetaan merkitsemällä 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 kiinteistö- tai julkisyhteisöluoton tai väliluoton velallisenä olevan luottolaitoksen tai liikkeeseenlaskijan velasta eikä niihin saa kohdistaa tällaiseen velkaan liittyvää turvaamistointia.

Liikkeeseenlaskijan tai väliluoton velallisena 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 enintään:

1) liikekiinteistöluottoja 10 prosenttia katepoolin nimellisarvoisesta kokonaisarvosta, ellei joukkolainan ehdoissa toisin ole sovittu;

2) täytevakuuksia 20 prosenttia katepoolin nimellisarvoisesta kokonaisarvosta.

Edellä 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettujen rajoituksen piiriin ei kuitenkaan lueta niitä varoja, joita käytetään maksuvalmiusvaatimuksen kattamiseen 31 §:n mukaisesti.

Finanssivalvonta voi liikkeeseenlaskijan hakemuksesta erityisestä syystä antaa luvan määrääjäksi 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.

Vakuudettomalle saatavalle, jonka vastapuoli on katsottava maksukyvyttömäksi EU:n vakavaraisuusasetuksen 178 artiklassa tarkoitetulla 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 säädetty vaatimukset eivät täyty, ylivakuuden on oltava arvoltaan vähintään viisi prosenttia. Ylivakuuden on katettava tässä momentissa säädetyn osuuden lisäksi katettuihin joukkolainoihin liittyvät arvioidut alajakustannukset.

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 ottaen huomioon valuuttajohdannaissopimusten vaikutus. Nykyarvoperusteisessa laskennassa johdannaissopimukset on määritettävä arviointihetken nykyarvon perusteella.

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 riskeiltä suojautumiseksi. Katettuja joukkolainoja ja niiden vakuutena olevia katepooleja suojaavat 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 kriisinratkaisun estämättä.

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

Finanssivalvonta voi antaa tarkempia määräyksiä hyväksyttävistä johdannaissopimuksesta, johdannaissilla suojattavista riskeistä ja johdannaisten dokumentoinnista.

## 5 luku

### **Joukkolainarekisteri**

## 27 §

### *Joukkolainarekisteri*

Liikkeeseenlaskijan on pidettävä rekisteriä liikkeeseen laskemistaan katetuista joukkolainoista ja niiden katepooleista. Joukkolainarekisterin tiedoissa tapahtuvat muutokset on merkittävä rekisteriin viivytyksettä. Joukkolainarekisterin merkinnöistä on valmistettava tallenne, jota ei voida jälkikäteen muuttaa.

Joukkolainarekisterin tietojen perusteella on oltava yksilöitävissä joukkolainojen vakuutena olevat katepoolit sekä katepooleihin sisältyvät vakuudet.

## 28 §

### *Joukkolainarekisteriin merkittävät tiedot katetuista joukkolainoista*

Joukkolainarekisteriin on merkittävä jokaisesta liikkeeseen lasketusta katetusta joukkolainasta:

- 1) joukkolainan nimellisarvo ja jäljellä oleva pääoma;
- 2) joukkolainan korko tai korkoperuste;
- 3) joukkolainan takaisinmaksuaika;
- 4) joukkolainaosuuksien nimellisarvo;
- 5) joukkolainan katepooli;
- 6) joukkolainaan liittyvät väliluotot, väliluottojen nimellisarvot ja jäljellä olevat pääomat; ja
- 7) 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 tarkoitetusta 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 käyvistä 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 18 §:n 1 ja 2 momentissa säädetyt edellytykset täyttäviä varoja määrä, joka kattaa katettuihin joukkolainoihin liittyvän enimmäisnettoulosvirtauksen tulevana 180 päivän ajanjaksona (*maksuvalmiusvaatimus*).

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 lykkääminen*

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 velallisena olevan luottolaitoksen on asetettava kiinnitysluottopankin liikkeeseen laskemien katettujen joukkolainojen vakuudeksi kiinteistövakuudellisia luottoja tai julkisyhteisöluottoja siten kuin tässä laissa säädetään (*väliluotto*). Väliluotto saadaan myöntää ainoastaan samaan konsolidointiryhmään tai samaan talletuspankkien yhteenliittymään kuuluvalla luottolaitokselle.

## 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 velallisena olevan luottolaitoksen taseesta asetetut kiinteistövakuudelliset luotot täyttävät tässä laissa ja katetun joukkolainan sopimusehdoissa säädetty edellytykset.

## 35 §

### *Takautumisoikeus ja kuittaus*

Väliluoton velallisena 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 velallisena olevan luottolaitoksen mahdollinen takautumissaatava on ensisijaisesti kuitattava väliluottoa vastaan.

Kiinnitysluottopankin selvitystilassa tai konkurssissa väliluottoon perustuvia suorituksia saa käyttää vain katetuista joukkolainoista aiheutuvien velvoitteiden maksuun.

Kiinnitysluottopankki saa tehdä väliluottoon perustuvista suorituksista väliluoton velallisena 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) sellaisten luottosaatavien osuus katepoolista, jotka joko täyttävät EU:n vakavaraisuusasetuksen 178 artiklassa asetetut vaatimukset tai joiden erääntynyt pääoma tai korko on muuten ollut maksamatta vähintään 90 päivää.

Tässä pykälässä säädetyt tiedot on eriteltävä katepoolikohtaisesti.

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 nimeä *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 täyttämistä;

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*

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 johdannaissopimusten 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 veloitteiden täyttämiseksi.

#### 43 §

##### *Katetun joukkolainan enneaikainen 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 joukkolaina sisältää 32 §:ssä tarkoitetun sopimusehdon.

#### 44 §

##### *Sopimusjärjestelyt ja maksuvalmiusluotto*

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 yksilöintitietoineen on merkittävä joukkolainarekisteriin. Maksuvalmiusluoton velkojalla on oikeus saada maksu katepooliin sisältyvistä varoista 20 §:n 1 momentissa tarkoitettujen saatavien jälkeen.

Katepooliin sisältyvistä vakuuksista, katettujen joukkolainojen tai niiden vakuuksien suojaamiseksi tehdyistä johdannaissopimuksista sekä katettuun joukkolainaan liittyvistä väliluotoista liikkeeseenlaskijan selvitystilan tai konkurssin alkamisen jälkeen kertyvät rahavarat on talletettava tilille Suomen Pankkiin tai sellaisen talletuspankkiin, joka ei kuulu liikkeeseenlaskijan kanssa samaan konserniin tai talletuspankkien yhteenliittymään. Tässä momentissa tarkoitettu tilisaaminen on merkittävä vakuudeksi joukkolainarekisteriin siten, että rekisteristä käy ilmi jokaisesta 1 momentissa tarkoitettusta pankkitilistä talletuspankki, jossa pankkitili on, tilinumero sekä katepooli, johon tilisaaminen sisältyy.

#### 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 nimikkeen käyttämisestä.

#### 47 §

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

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 kiinteistövuokullisen luoton vakuuden arvioinnin edellytyksiä, 18 §:ssä tätevuukuksille 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 luottolaitostoinnasta 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.

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 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 §:ää.

Mitä tässä pykälässä säädetään ennen tämän lain voimaantuloa liikkeeseen lasketuista katetuista 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 katettujen joukkolainojen arvo;
- 5) katettu joukkolaina on erääntymishetken mukaisesti laskettuna pääomaltaan enintään 6 miljardia euroa; ja
- 6) joukkolainan vakuutena olevien luottosaatavien reaali- ja osuusvakuudet sijaitsevat Suomessa.

Liikkeeseenlaskija saa 1 momentin estämättä siirtyä soveltamaan katettuun joukkolainaan kokonaan tämän lain säännöksiä, jos katetun joukkolainan sopimusehdoissa on sovittu sovellettavaksi kulloinkin voimassa olevaa katettuja joukkolainoja koskevaa sääntelyä, sovellettavan lain muuttaminen on katetun joukkolainan sopimusehtojen mukaan mahdollinen tai jos liikkeeseenlaskija ja katettujen joukkolainojen haltijat erikseen sopivat tämän lain säännösten soveltamisesta. Liikkeeseenlaskijan, joka ryhtyy soveltamaan tätä momenttia, on vähintään kuukautta ennen muutoksen voimaantuloa ilmoitettava muutoksesta Finanssivalvonnalle ja tiedotettava markkinoille ajankohta, josta alkaen se soveltaa tätä lakia.

## 52 §

*Lupamenettelyn soveltaminen tämän lain voimaan tullessa kiinnitysluottopankkitoimintaa harjoittaviin luottolaitoksiin*

Kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain 2 §:n 6 kohdassa tarkoitetun kiinnitysluottopankin tai 10 §:ssä tarkoitetun kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevan luvan saaneen talletuspankin tai luottoyhteisön hakiessa Finanssivalvonnalta tämän lain 8 §:ssä tarkoitettua kiinnitysluottopankkitoimintaan oikeuttavaa lupaa viimeistään 31 päivänä maaliskuuta 2022 lupamenettelyyn 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 tarkoitettua lupamenettelyä 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.

Helsingissä 11.3.2022

**Tasavallan Presidentti**

**Sauli Niinistö**

Valtiovarainministeri Annika Saarikko