

**Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinnitys-  
luottopankkilain muuttamisesta**

**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan täydennettäväksi kiinnitysluottopankkilakia säännöksillä, joilla selkeytettäisiin kiinnitysluottopankin liikkeeseen laskemien kiinteistö- ja julkisyhteisövakuudellisten joukkovelkakirjalainojen, niiden vakuutena olevien varojen sekä joukkovelkakirjalainojen ja niiden vakuutena olevien varojen suojaamiseksi tehtyjen johdannaissopimusten asemaa kiinnitysluottopankin mahdollisessa selvitystilassa ja konkurssissa. Esityksen mukaan Rahoitustarkastus asettaisi asiamiehen valvomaan kiinteistö- ja julkisyhteisövakuudellisten joukkovelkakirjojen haltijoiden etua kiinnitysluottopankin selvitystilassa ja konkurssissa.

Lakiin ehdotetaan lisättäväksi myös säännökset kiinteistö- ja julkisyhteisövakuudellisten joukkovelkakirjojen haltijoiden ja johdannaissopimusten osapuolten oikeudesta

alkuperäisten sopimusehtojen mukaisiin suorituksiin selvitystilasta ja konkurssista riippumatta. Lakiin lisättäisiin säännökset myös johdannaissopimuksista kertyvien varojen rinnastamisesta joukkovelkakirjalainojen vakuuksiin selvitystilassa ja konkurssissa sekä pesänhoitajan oikeudesta myydä joukkovelkakirjalainojen vakuuksia joukkovelkakirjalainojen lukuun sekä siirtää joukkovelkakirjalaina vakuuksineen toisen kiinnitysluottopankin vastattavaksi.

Lakia ehdotetaan lisäksi muutettavaksi siten, että laissa tarkoitettujen täytevakuuksien käytölle joukkovelkakirjalainojen vakuutena säädettäisiin enimmäisraja.

Lainmuutos on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun se on hyväksytty ja vahvistettu.

**SISÄLLYSLUETTELO**

<b>ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ .....</b>	<b>1</b>
<b>SISÄLLYSLUETTELO .....</b>	<b>2</b>
<b>YLEISPERUSTELUT .....</b>	<b>3</b>
1. Nykytila ja sen arviointi.....	3
2. Ehdotetut muutokset.....	3
3. Esityksen vaikutukset.....	5
4. Asian valmistelu.....	5
<b>YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT .....</b>	<b>6</b>
1. Lakiehdotuksen perustelut .....	6
2. Voimaantulo.....	9
<b>LAKIEHDOTUS .....</b>	<b>10</b>
kiinnitysluottopankkilain muuttamisesta .....	10
<b>LIITE.....</b>	<b>12</b>
<b>RINNAKKAISTEKSTI .....</b>	<b>12</b>
kiinnitysluottopankkilain muuttamisesta .....	12

## YLEISPERUSTELUT

### 1. Nykytila ja sen arviointi

Kiinnitysluottopankkilaki (1240/1999) tuli voimaan vuoden 2000 alusta. Lakia sovelletaan kiinnitysluottopankkitoimintaan. Kiinnitysluottopankkitoiminnalla tarkoitetaan luottolaitostoimintaa, jossa luottolaitos laskee liikkeeseen laissa tarkoitettuja kiinteistö- tai julkisyhteisövakuudellisia joukkovelkakirjalainoja, jäljempänä joukkovelkakirjalaina, ja myöntää näin hankituista varoista yleisölle kiinteistö- tai julkisyhteisövakuudellisia luottoja. Laissa on säännöksiä kiinnitysluottopankin toiminnalle asetettavista erityisistä vaatimuksista, toiminnan valvonnasta sekä pakkotäytännöstä. Pakkotäytäntöä koskevassa 3 luvussa säädetään ulosmittaus- ja turvaamistoimia koskevasta kiellosta sekä kiinteistö- ja julkisyhteisövakuudellisten joukkovelkakirjojen etuoikeudesta kiinnitysluottopankin konkurssissa. Muilta osin noudatetaan yleisiä säännöksiä menettelystä konkurssissa ja luottolaitoksen selvitystilassa.

Kiinnitysluottopankkilain voimaantulon jälkeen Suomeen on perustettu kaksi kiinnitysluottopankkia. Niiden toiminnan aloittamisen yhteydessä on käynyt ilmi, että kiinnitysluottopankkilain säännökset liikkeeseen laskettujen joukkovelkakirjalainojen ja niiden haltijoiden asemasta kiinnitysluottopankin mahdollisessa selvitystilassa tai konkurssissa ovat puutteellisia. Tämän vuoksi suomalaisten kiinnitysluottopankkien ei ole mahdollista saada sellaista kansainvälistä luottokelpoisuusluokitusta, joka mahdollistaisi niille tasaveroisen kilpailuaseman muiden Euroopan unionin alueella toimivien vastaavaa toimintaa harjoittavien luottolaitosten kanssa.

Samasta syystä on tarpeen rajoittaa laissa täytevakuuksien käyttämistä joukkovelkakirjalainojen vakuutena.

### 2. Ehdotetut muutokset

Lakiin ehdotetaan lisättäväksi säännökset, joilla selkeytettäisiin kiinnitysluottopankin liikkeeseen laskemien joukkovelkakirjalainojen, niiden vakuutena olevien varojen

sekä joukkovelkakirjoista ja niiden vakuuksista aiheutuvilta riskeiltä suojautumiseksi tehtyjen johdannaissopimusten asemaa kiinnitysluottopankin konkurssissa ja selvitystilassa. Muutokset ovat tarpeellisia suomalaisten kiinnitysluottopankkien ulkomaisen varainhankinnan ja kansainvälisen kilpailukyyn turvaamiseksi.

Yleisten konkurssioikeudellisten periaatteiden mukaan kiinnitysluottopankin liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat eivät eräänny pankin konkurssissa. Periaate ei kuitenkaan käy selkeästi ilmi laista. Kiinteistö- ja julkisyhteisövakuudellisten joukkovelkakirjalainojen erityinen luotettavuus sijoituskohteena edellyttää sen varmistamista, että ne eräänntyvät kaikissa tilanteissa mahdollisesta selvitystilasta tai konkurssista riippumatta alkuperäisten sopimusehtojensa mukaisesti. Lakiin ehdotetaan tämän vuoksi lisättäväksi erityinen maininta siitä, että joukkovelkakirjan haltijalla on oikeus alkuperäisen takaisinmaksuaikataulun mukaisiin suorituksiin vakuutena olevista varoista selvitystilasta ja konkurssista huolimatta.

Lakiin sisällytettäisiin lisäksi selvyuden vuoksi nimenomainen maininta siitä, että joukkovelkakirjan haltijoiden velvollisuuteen valvoa saatavansa sovelletaan konkurssisäännön (31/1868) 110 a §:ää. Koska laissa säädettäisiin erikseen joukkovelkakirjan haltijan oikeudesta saada suoritus joukkovelkakirjalainan vakuutena olevista varoista sopimusehtojen mukaisesti, valvonnan merkitys rajoittuisi käytännössä siihen osaan joukkovelkakirjan haltijan saamisesta, jota ei saada suoritetuksi vakuutena olleista varoista. Käytännössä valvonnalla olisi tässä suhteessa lähinnä periaatteellinen merkitys, koska lain muilla säännöksillä turvataan, että joukkovelkakirjalainalla on jatkuvasti riittävät vakuudet.

Kiinnitysluottopankin liikkeeseen laskemien joukkovelkakirjojen haltijoita voi käytännössä olla tuhansia niin, että jokaisen saatava kiinnitysluottopankilta on suhteellisen pieni. Velkojien suuren määrän vuoksi on tarkoituksenmukaisinta, että heidän oikeuksiaan valvotaan mahdollisessa selvitystilassa tai konkurssissa keskitetysti. Lisäksi kiinteis-

tö- ja julkisyhteisövuodellisten joukkovelkakirjalainojen erityinen luotettavuus sijoituskohteena edellyttää, että niiden vakuuksia hoidetaan huolellisesti koko laina-ajan myös selvitystilassa ja konkurssihallinnon aikana. Tämän vuoksi ehdotetaan, että kiinnitysluottopankin selvitystilassa tai konkurssissa joukkovelkakirjan haltijoiden etua valvoisi ja puhevaltaa heidän puolestaan käyttäisi rahoitustarkastuslain (503/1993) 15 §:n 2 momentissa tarkoitettu erityinen asiamies. Rahoitustarkastuksen nimittämän erityisen asiamiehen tehtävänä olisi valvoa yksinomaan joukkovelkakirjojen haltijoiden etua kiinnitysluottopankin selvitystilassa ja konkurssissa. Asiamiehen tehtävänä olisi erityisesti valvoa vakuuksien asianmukaista hoitamista ja niiden realisointia sekä joukkovelkakirjalainoihin perustuvien sopimuksenmukaisten suoritusten maksamista joukkovelkakirjan haltijoille. Sen varmistamiseksi, että asiamiehellä on riittävät edellytykset tehtävän hoitamiseen, asiamieheksi voitaisiin nimittää ainoastaan sellainen henkilö, jolla on riittävä rahoitustoiminnan ja oikeudellisten asioiden tuntemus.

Joukkovelkakirjalainan haltijoiden aseman turvaaminen konkurssissa ja selvitystilassa edellyttää, ettei konkurssipesä voi vapaasti myydä lainan vakuutena olevaa omaisuutta eikä käyttää näin saatuja varoja konkurssi- tai selvityspesän yleiskustannuksiin tai muiden velkojen maksuun. Toisaalta on tarpeen varmistua siitä, että vakuuksia voidaan tehokkaasti realisoida joukkovelkakirjalainoihin perustuvien sopimuksenmukaisten suoritusten maksamiseksi. Tämän vuoksi ehdotetaan, että pesänhoitaja voisi myydä vakuuksia selvitystilassa ja konkurssin aikana edellä tarkoitettua asiamiehen vaatimuksesta tai muuten tämän suostumuksella.

Kiinnitysluottopankin joutuessa selvitystilassa tai konkurssiin todennäköisesti tarkoituksenmukaisin tapa pesän selvittämiseksi on myydä joukkovelkakirjalainojen vakuutena oleva luottokanta toiselle kiinnitysluottopankille sekä siirtää sille samalla vastuu joukkovelkakirjalainoista. Joukkovelkakirjalainan haltijan kannalta tämä merkitsisi velallisen vaihtumista. Tämän vuoksi laissa säädettäisiin erikseen siitä, että pesänhoitaja voisi siirtää joukkovelkakirjalainan siihen liittyvine

vakuuksineen toisen kiinnitysluottopankin vastattavaksi samoin edellytyksin kuin edellä on sanottu vakuuksien myynnistä, jollei sitä ole nimenomaisesti kielletty joukkovelkakirjalainan ehdoissa. Joukkovelkakirjalainojen siirtämiseen toisen kiinnitysluottopankin vastattavaksi ei siten tarvitsisi hankkia erikseen jokaisen joukkovelkakirjanhaltijan suostumusta. Joukkovelkakirjalainan ehdoissa voitaisiin sopia, että tällaista siirtomahdollisuutta ei ole. Joukkovelkakirjalainan siirtämistä koskevia säännöksiä sovellettaessa suomalaisen kiinnitysluottopankkiin rinnastettaisiin sellainen ulkomainen kiinnitysluottopankkisäännös, johon sovelletaan tätä lakia vastaavia säännöksiä.

Sen varmistamiseksi, että joukkovelkakirjalainoista ja niiden vakuutena olevista varoista johtuvien riskien suojaamiseksi tehtyistä johdannaissopimuksista koituvaa hyötyä tulee kiinnitysluottopankin selvitystilassa ja konkurssissa vakuudellisten joukkovelkakirjojen haltijoiden hyväksi, lakiin ehdotetaan lisättäväksi säännös kiinnitysluottopankin tekemien johdannaissopimusten merkitsemisestä joukkovelkakirjalainarekisteriin. Säännöstä sovellettaisiin sellaisiin johdannaissopimuksiin, joiden tarkoituksena on suojautua joukkovelkakirjalainoista ja niiden vakuuksista johtuvilta riskeiltä. Laissa säädettäisiin lisäksi erikseen siitä, että tällaisista johdannaissopimuksista johtuvat velvoitteet on täytettävä konkurssissa ja selvitystilassa riippumatta. Tällaisiin johdannaissopimuksiin ja niiden perusteella kiinnitysluottopankille selvitystilassa ja konkurssin aikana tuleviin varoihin sovellettaisiin, mitä laissa säädetään joukkovelkakirjalainojen vakuuksista ja niiden realisoinnista kertyvistä varoista.

Sen varmistamiseksi, että kiinteistö- ja julkisyhteisövuodellisten luottojen myöntäminen säilyy koko kiinnitysluottopankin toiminnan ajan pankin pääasiallisena liiketoimintana, ehdotetaan, että laissa tarkoitettujen täytevakuuksien enimmäismäärälle säädettäisiin yläraja, joka olisi 20 % kaikkien vakuuksien yhteismäärästä. Koska erityisesti liiketoimintaa aloitettaessa tai lopetettaessa toiminnan joustava järjestäminen saattaa edellyttää suurempaa täytevakuuksien määrää, ehdotetaan että Rahoitustarkastuksen avulla täytevakuuksien määrä voisi ylittää

mainitun rajan. Lupa voitaisiin kuitenkin myöntää ainoastaan erityisestä syystä ja luvan olisi oltava määräaikainen.

### 3. Esityksen vaikutukset

Lainmuutos edistäisi suomalaisten kiinnitysluottopankkien varainhankintaa ja turvaisi niiden nykyistä tasaveroisemman kilpailuaseman suhteessa muiden Euroopan unionin jäsenvaltioiden alueella toimiviin kiinnitysluottopankkeihin. Lainmuutoksella mahdollistettaisiin suomalaisten kiinnitysluottopankkien nykyistä edullisempi ulkomainen varainhankinta, joka puolestaan edistäisi suomalaisten kiinnitysluottopankkien mahdollisuuksia myöntää luottoja nykyistä edullisemmin ehdoin. Esityksen määrällisiä vaikutuksia on vaikea arvioida erityisesti sen vuoksi, että kiinnitysluottopankkitoiminta on muutoinkin vasta käynnistymässä Suomessa.

### 4. Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu virkatyönä valtiovarainministeriössä. Valmisteluvaiheessa valtiovarainministeriö on kuullut oikeusministeriötä. Esityksestä on lisäksi saatu lausunnot Suomen Pankilta, Rahoitustarkastukselta, Suomen Pankkiyhdistys ry:ltä, Osuuspankkikeskus-OPK osuuskunnalta, Säästöpankkiliitto ry:ltä, Paikallisosuuspankkiyhdistys ry:ltä, Suomen Hypoteekkiyhdistykseltä, Kuntarahoitus Oyj:ltä, Kuntien Asuntoluotto Oyj:ltä, Suomen Sijoitusrahastoyhdistys ry:ltä ja Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliitto ry:ltä.

Kaikissa lausunnoissa todettiin ehdotetun muutoksen tarpeellisuus suomalaisten kiinnitysluottopankkien liiketoiminnan kannalta. Jatkovalmistelussa on otettu huomioon lausunnoissa todetut muutostarpeet.

## YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

### 1. Lakiehdotuksen perustelut

10 a §. *Kiinnitysluottopankin tekemät johdannais sopimukset.* Pykälässä säädettäisiin sellaisista johdannais sopimuksista, joita kiinnitysluottopankki tekee suojautuakseen kiinteistö- ja julkisyhteisö vakuudellisista joukkovelkakirjalainoista tai niiden vakuutena olevista varoista johtuvilta riskeiltä. Näitä riskejä ovat muun muassa valuutta- ja korkorisikit. Säännös ei koskisi muiden tase-erien suojaamiseksi tehtyjä johdannais sopimuksia. Pykälässä tarkoitettujen johdannais sopimukset olisi merkittävä 10 §:ssä tarkoitettuun joukkovelkakirjalainarekisteriin. Johdannais sopimusten rekisteröinnissä olisi noudatettava 11 §:n rekisterin ylläpitoa koskevia säännöksiä.

Johdannais sopimus olisi kyettävä rekisterimerkinnän perusteella kohdistamaan siihen joukkovelkakirjalainaan tai vakuuteen, jonka suojaamiseksi se on tehty. Vaatimus rekisteriin merkitsemisestä koskisi ainoastaan tehtyjä johdannais sopimuksia mutta ei niitä varoja, jotka kiinnitysluottopankki saa joko netoarvontilityksenä tai kohde-etuutena sopimuksen eräännyttyä. Tällaiset varat rinnastettaisiin kuitenkin jäljempänä 17 b §:ssä ehdotetun mukaisesti vakuuksiin konkurssin tai selvitystilän alettua, jolloin varat olisi erikseen merkittävä 10 §:ssä tarkoitettuun rekisteriin. Jäljempänä 17 b §:ssä säädettäisiin muutenkin johdannais sopimusten asemasta kiinnitysluottopankin selvitystilassa ja konkurssissa.

13 §. *Täytevakuudet.* Pykälään lisättäisiin uusi 2 momentti, jonka mukaan 1 momentissa tarkoitettujen täytevakuuksien määrä saa olla enintään yksi viidesosa kaikkien joukkovelkakirjalainarekisteriin kiinteistö- ja julkisyhteisö vakuudellisten joukkovelkakirjalainojen vakuudeksi merkittyjen vakuuksien yhteenlasketusta määrästä. Rahoitustarkastus voisi kiinnitysluottopankin hakemuksesta erityisestä syystä myöntää luvan poiketa tästä rajoituksesta. Momentissa tarkoitettu erityinen syy voisi olla toiminnan aloittaminen tai lopettaminen tai muu sellainen tilapäinen tarve. Lupa voitaisiin myöntää ainoastaan

määrääjäksi sen varmistamiseksi, että tässä laissa tarkoitettu kiinnitysluottopankkitoiminta säilyy koko ajan kiinnitysluottopankin pääasiallisena liiketoimintana.

17 §. *Kiinteistö- ja julkisyhteisö vakuudellisten joukkovelkakirjalainojen asema kiinnitysluottopankin selvitystilassa ja konkurssissa.* Pykälän 1 momenttia selkeytettäisiin siten, että siinä säädettäisiin nimenomaisesti kiinteistö- ja julkisyhteisö vakuudellisten joukkovelkakirjojen haltijoiden oikeudesta saada konkurssin ja selvitystilän estämättä sopimuksen mukainen suoritus joukkovelkakirjaan perustuvasta saamisesta ennen muita saamia siltä osin kuin joukkovelkakirjan vakuudet ja niiden suojaamiseksi tehdyt johdannais sopimukset siihen riittävät. Joukkovelkakirjojen haltijoilla olisi siten, kuten nykyisenkin lain mukaan, panttioikeuden haltijan asemaan rinnastuva paras etuoikeus vakuuksista kertyviin varoihin. Jäljempänä ehdotetussa 17 b §:ssä sama etuoikeus ulotettaisiin koskemaan joukkovelkakirjojen tai niiden vakuuksien suojaamiseksi tehdyistä johdannais sopimuksista konkurssin tai selvitystilän alkamisen jälkeen kertyneisiin varoihin.

Suomen konkurssioikeuden periaatteiden mukaan konkurssi ei automaattisesti eräännyttä velkoja. Pykälän 1 momentissa todettaisiin nykyistä lakia selkeämmin, että myös konkurssin ja selvitystilän aikana kiinnitysluottopankin liikkeeseen laskemat kiinteistö- ja julkisyhteisö vakuudelliset joukkovelkakirjalainat eräännyisivät konkurssista tai selvitystilasta huolimatta alkuperäisten sopimusehtojensa mukaisesti. Joukkovelkakirjan haltijalla olisi siten alkuperäisten sopimusehtojen mukainen oikeus korkoon ja pääoman takaisinmaksuun alun perin sovitujen eräpäivien mukaisesti. Joukkovelkakirjan haltijalla ei näin ollen olisi velvollisuutta ottaa vastaan saamisensa ennen aikaista takaisinmaksua kiinnitysluottopankin konkurssin tai selvitystilän vuoksi.

Pykälän 1 momenttiin lisättäisiin selvyden vuoksi säännös, jonka mukaan selvitystilän ja konkurssin alkamisen jälkeen joukkovelkakirjan vakuuksista kertyneitä varoja käsitel-

lään soveltuvin osin samalla tavoin kuin itse vakuuksia. Säännöksestä seuraa, että varat, jotka ovat kertyneet selvitystilän tai konkurssin alkamisen jälkeen joko vakuutena olevien luottojen lyhennyksinä tai korkoina taikka vakuuksien myynnistä, olisi merkittävä vakuuksien tavoin joukkovelkakirjalainarekisteriin siihen saakka, kunnes ne maksetaan sopimusehtojen mukaisesti joukkovelkakirjan haltijoille. Näihin varoihin sovellettaisiin lisäksi soveltuvin osin, mitä 11 ja 16 §:ssä, tämän pykälän 2 momentissa sekä jäljempänä 17 a §:ssä säädetään vakuuksista.

Pykälän 1 momenttia täydennettäisiin lisäksi selvyiden vuoksi siten, että kiinteistö- tai julkisyhteisövakuumallisiin joukkovelkakirjalainoihin perustuvien saamisten valvontaan kiinnitysluottopankin konkurssissa sovellettaisiin konkurssisäännön 110 a §:ää. Sen mukaan Rahoitustarkastuksen on, saatuaan tuomioistuimelta tiedon joukkovelkakirjan liikkeeseenlaskijan asettamisesta konkurssiin, julkisella kuulutuksella kehotettava joukkovelkakirjan haltijoita, joilla on hallussaan joukkovelkakirjoja, toimittamaan ne kirjattaviksi ja merkinnällä varustettaviksi. Samassa ajassa on sellaisen joukkovelkakirjalainan osuuden omistajan, jonka osuudesta ei ole annettu velkakirjaa, ilmoitettava saatavastaan, mikäli häntä ei ole merkitty velkojaksi sanotun joukkovelkakirjalainan osuudenomistajista pidettävään luetteloon. Jos kiinnitysluottopankin liikkeeseen laskemien joukkovelkakirjalainojen velkojat voidaan yksilöidä osuudenomistajista pidettävän rekisterin avulla, ei joukkovelkakirjalainan osuudenomistajalla ole valvonta- eikä ilmoitusvelvollisuutta kiinnitysluottopankin konkurssissa vaan hänen velkoja-asemansa tulee otetuksi huomioon suoraan rekisterimerkinnän nojalla. Tällainen poikkeaminen velkojan normaalista valvontavelvollisuudesta kiinnitysluottopankin, kuten muidenkin joukkovelkakirjalainojen liikkeeseenlaskijoiden konkurssissa on tarkoituksenmukaista mahdollisimman joustavan menettelyn turvaamiseksi. Koska joukkovelkakirjan haltijalla olisi ehdotetun momentin mukaisesti joka tapauksessa oikeus saada vakuutena olevista varoista sopimuksen mukainen suoritus, valvontavelvollisuus rajoittuisi käytännössä siihen osaan saamisesta, johon vakuuksista

saatavat varat poikkeuksellisesti eivät riittäisi.

17 a §. *Vakuuksien hallinnointi selvitystilän ja konkurssin aikana.* Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 17 a §, jonka mukaan Rahoitustarkastuksen olisi asetettava asiamies valvomaan kiinteistö- ja julkisyhteisövakuumallisten joukkovelkakirjojen haltijoiden oikeuksia sekä käyttämään puhevaltaa heidän puolestaan kiinnitysluottopankin selvitystilassa ja konkurssissa. Joukkovelkakirjan haltijalla ei siten olisi asiamiehen kanssa päällekkäistä puhevaltaa siitäkään huolimatta, että joukkovelkakirjan haltija olisi erikseen valvonut saatavansa. Asiamieheen sovellettaisiin, mitä rahoitustarkastuslain 15 §:n 2 momentissa on säädetty asiamiehen asettamisesta valvomaan konkurssipesän rahaksi muuttoa. Tämän mukaisesti asiamieheen sovellettaisiin muun muassa, mitä rahoitustarkastuslaissa säädetään asiamiehen tarkastus- ja tiedonsaantioikeudesta. Asiamiehen palkkion määräisi Rahoitustarkastus ja palkkioon sovellettaisiin, mitä konkurssisäännössä on säädetty pesänhoitajan palkkiosta.

Rahoitustarkastuksen kiinnitysluottopankkilain nojalla nimittämän asiamiehen tehtävänä olisi yksinomaan valvoa kiinteistö- ja julkisyhteisövakuumallisten joukkovelkakirjojen haltijoiden etua konkurssissa ja selvitystilassa. Asiamiehen olisi huolehdittava siitä, että joukkovelkakirjalainojen vakuutena olevaa omaisuutta hoidetaan huolellisesti koko joukkovelkakirjalainan laina-ajan ja että joukkovelkakirjojen haltijat saavat vakuuksista sopimusehtojen mukaiset suoritukset. Asiamiehen tulisi valvoa vakuuksien säilyttämistä. Samoin asiamiehen on valvottava, että kiinnitysluottopankki on riittävästi suojannut vakuutena oleviin luottoihin ja niiden suojaamiseksi mahdollisesti tehtyihin johdannaisopimuksiin liittyvät vastapuoli-, maksuvalmius-, korko-, valuutta- ja muut sellaiset riskit samoin kuin oikeudelliset ja operationaaliset riskit. Tämän vuoksi momentissa ehdotetaan, että pykälässä tarkoitukseksi asiamieheksi voidaan nimittää ainoastaan henkilö, jolla on tehtävän hoitamisen edellyttämä riittävä rahoitus-toiminnan ja oikeudellisten asioiden tuntemus. Tämän pykälän mukaisesti nimitetty asiamies ei saisi

puuttua muihin pesänhoitoon liittyviin tehtäviin kuin niihin, jotka liittyvät vakuuksien hallinnointiin ja realisointiin sekä sopimuskemukaisten suoritusmaksamiseen joukkovelkakirjan haltijoille. Asiamiehellä ei kuitenkaan olisi valtuuksia tehdä oikeustoimia pesän lukuun vaan edellä mainittuihin tehtäviin liittyvät oikeustoimet tekisi konkurssisäännössä tarkoitettu pesänhoitaja asiamiehen vaatimuksesta tai tämän suostumuksella.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin pesänhoitajan velvollisuudesta realisoida joukkovelkakirjalainan vakuutena olevaa omaisuutta sekä mahdollisuudesta siirtää vastuu joukkovelkakirjalainasta sekä joukkovelkakirjalainan vakuudet toiselle kiinnitysluottopankille. Konkurssisäännön 76 §:ssä irtaimen pantin haltijalle annettu oikeus realisoida hallussaan oleva pantti ei ole sovellettavissa kiinteistö- tai julkisyhteisövuodellisen joukkovelkakirjan haltijaan, koska tällaisella velkojalla ei ole hallussaan pantattua omaisuutta. Ehdotetun momentin mukaan pantti-velkojan realisointioikeuden korvaisi joukkovelkakirjanhaltijoita edustavan asiamiehen oikeus vaatia vakuuden realisointia joukkovelkakirjalainaan perustuvien suoritusmaksamiseksi. Realisointi edellyttäisi aina asiamiehen suostumusta sekä lisäksi 9 §:n 3 momentin mukaista Rahoitustarkastuksen lupaa. Yleisten konkurssioikeudellisten periaatteiden mukaan pesänhoitajalla olisi lisäksi yleinen velvollisuus myös joukkovelkakirjalainan haltijoiden puolesta ryhtyä kaikkiin velkojien etujen suojaamiseksi tarpeellisiin toimenpiteisiin.

Ehdotetussa 2 momentissa säädettäisiin lisäksi pesänhoitajan oikeudesta siirtää vastuu joukkovelkakirjalainoista sekä niiden vakuutena olevat varat toiselle suomalaiselle kiinnitysluottopankille taikka sellaiselle ulkomaiselle kiinnitysluottopankille, jota valvotaan kiinnitysluottopankkilakia vastaavasti, jos siirtämistä ei ole joukkovelkakirjalainan sopimusehdoissa kielletty. Momentissa tarkoitettuna ulkomaisena kiinnitysluottopankkina voitaisiin pitää Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa toimiluvan saanutta kiinnitysluottopankkia, johon sovellettaisiin luottolaitosdirektiivejä ja tämän lain säännöksiä vastaavia säännöksiä kiinnitysluottopankin toiminnasta ja valvon-

nasta sekä kiinnitysvakuudellisten joukkovelkakirjalainojen asemasta kiinnitysluottopankin selvitystilassa ja konkurssissa. Joukkovelkakirjan haltijoiden aseman turvaamiseksi säädettäisiin, että joukkovelkakirjalainan ja sen vakuuksien siirtäminen toiselle kiinnitysluottopankille voi tapahtua ainoastaan edellä 2 momentissa tarkoitettuna asiamiehen vaatimuksesta taikka muuten tämän suostumuksella. Koska kiinnitysluottopankki ei lain 9 §:n 3 momentin mukaan saa ilman Rahoitustarkastuksen lupaa luovuttaa eikä pantata kiinteistö- tai julkisyhteisöluottoja, momentissa säädettäisiin lisäksi, ettei pesänhoitaja voi myydä vakuuksia eikä siirtää vastuuta joukkovelkakirjalainasta siihen liittyvine vakuuksineen ilman Rahoitustarkastuksen lupaa. Näin voidaan varmistaa lisäksi se, ettei siirto vaaranna myöskään siirrettävien kiinteistöluottojen velallisten asemaa.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin, että tässä pykälässä tarkoitettuna asiamiehen toiminnasta sekä 2 momentissa tarkoitettuna vakuuksien realisoinnista ja joukkovelkakirjalainojen ja niiden vakuuksien siirtämisestä aiheutuneiden kustannusten kattamiseen sovelletaan soveltuvin osin, mitä konkurssisäännössä on säädetty pesänhoidosta aiheutuvista kuluista.

17 b §. *Johdannaissopimusten asema kiinnitysluottopankin selvitystilassa ja konkurssissa.* Pykälässä säädettäisiin, että konkurssi tai selvitystila ei vaikuta edellä 10 a §:ssä tarkoitetuista johdannaissopimuksista johtuvien velvoitteiden täyttämiseen kiinnitysluottopankkia kohtaan, jos johdannaissopimuksen ehdoissa ei ole muuta sovittu.

Pykälässä säädettäisiin lisäksi siitä, että 17 §:n 1 momentin säännöksiä joukkovelkakirjalainan vakuuksista sovelletaan konkurssin tai selvitystilan alettua tässä pykälässä tarkoitettujen johdannaissopimusten perusteella kiinnitysluottopankille kertyviin varoihin. Momentista seuraa, että tällaisten johdannaissopimusten perusteella nettoarvon-tilityksenä tai kohde-etuutena selvitystilan tai konkurssin alkamisen jälkeen saadut varat on merkittävä 10 §:ssä tarkoitettuun rekisteriin samalla tavoin kuin joukkovelkakirjalainan vakuudet. Lisäksi momentista seuraa, että joukkovelkakirjalainan haltijoilla on selvitystilan tai konkurssin aikana näihin varoihin

samanlaiset oikeudet kuin vakuuksien realisoinnista kertyviin varoihin. Johdannais-sopimusten perusteella saatujen varojen luovuttamista selvitystila- ja konkurssihallinnon aikana koskisivat lisäksi samat 17 a §:n mukaiset periaatteet kuin vakuuksien luovuttamista.

## 2. Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun se on hyväksytty ja vahvistettu.

Edellä esitetyn perustella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

## Laki

### kiinnitysluottopankkilain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* 23 päivänä joulukuuta annetun kiinnitysluottopankkilain (1240/1999) 17 §:n otsikko ja 1 momentti sekä  
*lisätään* lakiin uusi 10 a §, 13 §:ään uusi 2 momentti ja lakiin uusi 17 a ja 17 b § seuraavasti:

10 a §

3 luku

*Kiinnitysluottopankin tekemät johdannaisso-  
 pimukset*

**Pakkotäytäntö**

17 §

Kiinteistö- ja julkisyhteisövuodellisista joukkovelkakirjalainoista tai niiden vakuutena olevista varoista aiheutuvien riskien suojaamiseksi tehdyt johdannaispimukset on merkittävä 10 §:ssä tarkoitettuun joukkovelkakirjalainarekisteriin noudattaen, mitä 11 §:ssä säädetään. Rekisteristä on käytävä ilmi, mihin joukkovelkakirjalainaan tai joukkovelkakirjalainan vakuuteen johdannaispimustus kohdistuu.

*Kiinteistö- ja julkisyhteisövuodellisten joukkovelkakirjalainojen asema kiinnitysluottopankin selvitystilassa ja konkurssissa*

Kiinteistövuodellisen joukkovelkakirjan haltijalla on kiinnitysluottopankin selvitystilan ja konkurssin estämättä oikeus saada suoritus koko joukkovelkakirjalainan lainajalta sopimusehtojen mukaisesti joukkovelkakirjalainan vakuudeksi 10 §:n mukaisesti merkityistä varoista ennen muita saatavia. Joukkovelkakirjalainojen vakuuksista selvitystilan tai konkurssin alkamisen jälkeen kertyvät varat on merkittävä joukkovelkakirjalainarekisteriin ja niihin sovelletaan lisäksi soveltuvin osin, mitä 11 ja 16 §:ssä sekä jäljempänä tässä pykälässä ja 17 a §:ssä säädetään joukkovelkakirjalainan vakuutena olevista varoista. Kiinteistövuodelliseen joukkovelkakirjalainaan perustuvan saamisen valvontaan kiinnitysluottopankin konkurssissa sovelletaan, mitä konkurssisäännön (31/1868) 110 a §:ssä säädetään.

13 §

*Täytevakuudet*

Edellä 1 momentissa tarkoitettujen vakuuksien määrä saa olla enintään yksi viidesosa kaikkien joukkovelkakirjalainarekisteriin merkittyjen vakuuksien yhteenlasketusta määrästä. Rahoitustarkastus voi kiinnitysluottopankin hakemuksesta erityisestä syystä antaa luvan poiketa määräajaksi tästä rajoituksesta.

## 17 a §

*Vakuuksien hallinnointi selvitystilan ja konkurssin aikana*

Sen jälkeen, kun kiinnitysluottopankki on asetettu selvitystilaan tai konkurssiin, Rahoitustarkastuksen on asetettava viipymättä rahoitustarkastuslain (503/1993) 15 §:n 2 momentin mukainen asiamies valvomaan kiinnitysluottopankin liikkeeseen laskemien kiinteistö- ja julkisyhteisövuokkujen haltijoiden etua ja käyttämään puhevaltaa näiden puolesta. Asiamiehen on valvottava erityisesti joukkovelkakirjalainojen vakuutena olevien varojen hoitamista ja rahaksi muuttoa sekä sopimuksenmukaisten suoritusten maksamista joukkovelkakirjan haltijoille. Asiamieheksi valittavalla henkilöllä on oltava tehtävän laatuun ja laajuuteen nähden riittävä rahoitustoiminnan ja oikeudellisten asioiden tuntemus. Asiamieheen sovelletaan muuten, mitä rahoitustarkastuslain 15 §:n 2 momentissa säädetään asiamiehestä, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Pesänhoitajan on 1 momentissa tarkoitetun asiamiehen vaatimuksesta tai tämän suostumuksella tehtävä kiinteistö- ja julkisyhteisövuokkujen joukkovelkakirjalainoista ja niiden vakuutena olevista varoista johtuvien riskien suojaamiseksi tarpeelliset johdannais-sopimukset sekä tarvittaessa myytävä riittävä määrä joukkovelkakirjalainan vakuuksia joukkovelkakirjalainaan liittyvien velvoitteiden hoitamiseksi. Pesänhoitaja voi lisäksi asiamiehen suostumuksella siirtää vastuun

joukkovelkakirjalainasta sekä sen vakuutena olevat varat muulle tässä laissa tarkoitetulle kiinnitysluottopankille taikka sellaiselle ulkomaiselle kiinnitysluottopankille, jota valvotaan tätä lakia vastaavasti, jos joukkovelkakirjan ehdoista ei muuta johdu. Pesänhoitaja voi luovuttaa joukkovelkakirjalainan vakuuksia vasta saatuaan Rahoitustarkastukselta 9 §:n 3 momentissa tarkoitetun luvan.

Tässä pykälässä tarkoitetun asiamiehen toiminnasta sekä 2 momentissa tarkoitetuista toimista aiheutuvien kulujen kattamiseen sovelletaan soveltuvin osin, mitä konkurssisäännössä säädetään pesänhoidosta aiheutuvista kuluista.

## 17 b §

*Johdannaisopimusten asema kiinnitysluottopankin selvitystilassa ja konkurssissa*

Edellä 10 a §:ssä tarkoitetusta johdannaisopimuksesta johtuvat velvoitteet on täytettävä kiinnitysluottopankkia kohtaan sopimusehtojen mukaisesti konkurssin tai selvitystilan estämättä, jollei johdannaisopimuksen ehdoista muuta johdu. Tässä pykälässä tarkoitettujen johdannaisopimusten perusteella kiinnitysluottopankille selvitystilan tai konkurssin alkamisen jälkeen kertyviin varoihin sovelletaan, mitä 17 §:n 1 momentissa säädetään joukkovelkakirjalainan vakuuksista.

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

Helsingissä 27 päivänä lokakuuta 2000

**Tasavallan Presidentti**

**TARJA HALONEN**

Valtiovarainministeri *Sauli Niinistö*

**Laki****kiinnitysluottopankkilain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* 23 päivänä joulukuuta annetun kiinnitysluottopankkilain (1240/1999) 17 §:n otsikko ja 1 momentti sekä  
*lisätään* lakiin uusi 10 a §, 13 §:ään uusi 2 momentti ja lakiin uusi 17 a ja 17 b § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

(Lisätään uusi 10 a §)

13 §

*Täytevakuudet*

Kiinnitysluottopankin liikkeeseen laske-  
 man joukkovelkakirjalainan vakuutena voi-  
 daan väliaikaisesti käyttää valtion, kunnan  
 tai muun luottolaitostoiminnasta annetun  
 lain 76 §:n I ryhmässä tarkoitetun julkis-  
 yhteisön tai muun kuin kiinnitysluotto-  
 pankin kanssa samaan konsolidointiryh-  
 mään kuuluvan luottolaitoksen liikkeeseen  
 laskemia joukkovelkakirjoja tai muita vel-  
 kasitoumuksia taikka tällaisen julkis-  
 yhteisön tai luottolaitoksen antamaa oma-  
 velkaista takausta siltä osin kuin:

1) kiinteistöluottoja tai julkisyhteisö-  
 luottoja ei ole ehditty myöntää tai rekis-  
 teröidä joukkovelkakirjalainan vakuudeksi;  
 tai

2) vakuutena olevien kiinteistöluottojen  
 tai julkisyhteisöluottojen määrä ei luottojen  
 takaisinmaksun johdosta riitä kattamaan  
 joukkovelkakirjalainan määrää.

*Edellä 1 momentissa tarkoitettujen va-  
 kuuksien määrä saa olla enintään yksi vii-  
 desosa kaikkien joukkovelkakirjalaina-  
 rekisteriin merkittyjen vakuuksien yhteen-  
 lasketusta määrästä. Rahoitustarkastus voi  
 kiinnitysluottopankin hakemuksesta erityi-  
 sestä syystä antaa luvan poiketa määrääjak-  
 si tästä rajoituksesta.*

## 17 §

*Kiinteistö- ja julkisyhteisövakuudellisten joukkovelkakirjalainojen etuoikeus kiinnitysluottopankin selvitystilassa ja konkurssissa*

Jos kiinnitysluottopankki on asetettu selvitystilaan tai konkurssiin, kiinteistö-vakuudelliseen joukkovelkakirjalainaan perustuva saatava on maksettava 10 §:ssä tarkoitettuun rekisteriin kiinteistövakuudellisen joukkovelkakirjalainan vakuudeksi merkitystä kiinteistöluotosta taikka täyte-vakuudesta ennen muita saatavia. Sama etuoikeus koskee myös kiinteistövakuudelliseen joukkovelkakirjalainaan perustuvan saatavan korkoa varojen tilittämiseen asti.

## 17 §

*Kiinteistö- ja julkisyhteisövakuudellisten joukkovelkakirjalainojen asema kiinnitysluottopankin selvitystilassa ja konkurssissa*

*Kiinteistövakuudellisen joukkovelkakirjan haltijalla on kiinnitysluottopankin selvitystilan ja konkurssin estämättä oikeus saada suoritus koko joukkovelkakirjalainan lainajalta sopimusehtojen mukaisesti joukkovelkakirjalainan vakuudeksi 10 §:n mukaisesti merkityistä varoista ennen muita saatavia. Joukkovelkakirjalainojen vakuuksista selvitystilan tai konkurssin alkamisen jälkeen kertyvät varat on merkittävä joukkovelkakirjalainarekisteriin ja niihin sovelletaan lisäksi soveltuvin osin, mitä 11 ja 16 §:ssä sekä jäljempänä tässä pykälässä ja 17 a §:ssä säädetään joukkovelkakirjalainan vakuutena olevista varoista. Kiinteistövakuudelliseen joukkovelkakirjalainaan perustuvan saamisen valvontaan kiinnitysluottopankin konkurssissa sovelletaan, mitä konkurssisäännön (31/1868) 110 a §:ssä säädetään.*

---

(Lisätään uusi 17 a ja 17 b §)

