

Luottolaitoksille

## Määräys joukkovelkakirjalainojen turvaavista vakuuksista

Rahoitustarkastus antaa luottolaitostoinnasta annetun lain 109 §:n ja rahoitustarkastuksesta annetun lain 4 §:n 2) kohdan nojalla seuraavan määräyksen sellaisten joukkovelkakirjalainojen turvaavista vakuuksista, jotka on luovutettava rahoitustarkastuksen haltuun.

### 1 Joukkovelkakirjalainan vakuuden turvaavuus

#### 1.1 Lainsäädännökset asetettavasta turvaavasta vakuudesta

Pankkilainsäädännön lisäksi obligaatiolainojen liikkeeseen laskua ja asetettavan vakuuden laatua on säännelty laki obligaatio- ja debentuurilainoista sekä muista joukkovelkakirjalainoista, ja se on arvopaperimarkkinalain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta annetun hallituksen esityksen (HE 318/92) mukaan tarkoitus kumota. Lain kumoamisesta annetun lain (742/93) 2 §:n 1 momentin mukaan kumottavan lain säännöksiä on sovellettava kuitenkin joukkovelkakirjalainoihin, joiden liikkeeseenlaskuun on annettu lupa tai jotka on merkitty rekisteriin ennen tämän lain voimaantuloa.

Hallituksen esityksessä luotto- ja rahoituslaitoksia ja niiden toimintaa koskeva lainsäädännöksi (HE 295/92) sekä luottolaitostoinnasta annetun lain (LLL yksityiskohtaisissa perusteluissa ilmaistaan, että LLL 109 - 111 §:ssä on tarkoituksena säätää vastaavanlainen menettely kuin nykyisessä

lainsäädännössä on obligaatiolainoille. Tarkoituksena on poistaa obligaatiolain käsitteenä lainsäädännöstä, mutta kuitenkin säilyttää edelleen mahdollisuus laskea liikkeeseen joukkovelkakirjalaina, jolla on turvaava vakuus.

Luottolaitostoinnasta annetun lain 109 §:n 1 momentin mukaan luottolaitoksen on ennalta pyydettävä rahoitustarkastusta hyväksymään vakuuden laatu ja riittävyys, jos luottolaitoksen liikkeeseen laskeman pitkäaikaisen joukkovelkakirjalainan ehtoissa määrätään, että luottolaitoksen on annettava lainasta rahoitustarkastukseen haltuun turvaava vakuus.

LLL 109 §:n 3 momentin mukaan luottolaitos voi ottamansa lainan väliaikaiseksi vakuudeksi 1 momentin mukaisen rahoitustarkastuksen hyväksymän turvaavan vakuuden sijasta antaa myös Suomen Pankin tai luottolaitoksen konsolidointiryhmään kuulumattoman luottolaitoksen takauksen tai vastaavan määrän talletuspankin talletustodistuksia.

#### 1.2 Rahoitustarkastuksen hyväksymät turvaavat vakuudet (laatu)

##### 1.2.1 Turvaavan vakuuden käsite

Turvaavaksi vakuudeksi katsotaan vakuus, jolla saadaan realisointitilanteessa täysi suoritus saatavasta. Turvaavaksi vakuudeksi voidaan hyväksyä julkisessa valvonnassa olevan,

vakavaraisen ja maksuvalmiin yhteisön omavelkainen takaus. Kiinteään ja irtaimeen omaisuuteen vahvistettujen kiinnitysten turvaavuus riippuu mm. niiden etuoikeusjärjestyksestä.

Taloudellisesti arvioituna parhainkaan vakuus ei ole turvaava vakuus, jos vakuuden antamista oikeustoimena rasittaa muodollis- tai aineellisoikeudellinen virhe. Luottolaitoksen on varmistettava, että lainanotto- ja vakuudenantamispäätökset on tehty laillisessa ja päätösvaltaisessa järjestyksessä.

Luottolaitoksen on oltava erityisen huolellinen silloin, kun lainanottaja ja vakuuden panttaaja ovat eri oikeushenkilöitä. Muun muassa osakeyhtiölaki (734/78, esim. OYL 12:1,2 ja 12:7) sekä laki avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä (389/88, esim. AKYL 2:2,1) rajoittavat sellaisiin toimenpiteisiin ryhtymistä, jotka eivät kuulu yhtiön toimialaan.

### 1.2.2 Takaukset

Julkisessa valvonnassa olevien vakavaraisten ja maksuvalmiiden talletuspankkien ja useimpien vakuutusyhtiöiden omavelkaiset takaukset ja luottovakuutukset on katsottu turvaaviksi vakuuksiksi.

Julkisyhteisöjen ja Kuntien eläkevakuutuksen omavelkaiset takaukset ovat myös turvaavia vakuuksia.

### 1.2.3 Kiinnitykset

Vahvistettu kiinnitys kiinteistöön, vuokraoikeuteen ja tämän pysyvyyteen sekä vuokra-alueella oleviin rakennuksiin voidaan hyväksyä joukkovelkakirjalainan turvaavaksi vakuudeksi.

Luottolaitoksen hyväksymän kiinnityskohteen vakuusarvon on perustuttava arviomiesten antamaan luotettavaan, enintään kuusi kuukautta (6 kk) vanhaan selvitykseen. Ar-

viomiesten on oltava jäävittömiä, ammattitaitoisia ja perehtyneitä kiinteistöjen arvioimiseen. Turvaavaksi vakuudeksi hyväksytään enintään kuusikymmentä prosenttia (60 %) kiinnitetyn omaisuuden arvioidusta arvosta.

Kun luottolaitoksen luotonanto on hyväksytty korkotukilainaksi vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (1483/92) 9 ja 9a §:än mukaisesti, voidaan kiinnitetty omaisuus kuitenkin poikkeuksellisesti arvostaa enintään yhdeksäksikymmeneksi prosentiksi (90 %). Se edellyttää, että luotto ja sen vakuus ovat asuntohallituksen tai sen tehtäviä hoitavan valtion muun viranomaisen (valtion asuntorahaston) hyväksymiä. Vakuuden on oltava muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitys tai muu viranomaisen hyväksymä vakuus. Luottolaitoksen on tällöin esitettävä asuntohallituksen tai sen tehtäviä hoitavan valtion toimivaltaisen viranomaisen päätös, josta on ilmeittävä, että kyseisen lainansaajan luotto on hyväksytty korkotukilainaksi. Lisäksi luottolaitoksen on kerrottava vakuuden poikkeuksellisen korkeasta arvostuksesta joukkovelkakirjalainan ehdoissa, tarjousesitteessä tai listalleottoesitteessä.

Luottolaitoksen on jatkuvasti seurattava sille vakuudeksi pantattujen kiinteistöjen arvoa. Mikäli kiinteistön arvo laskee vakuuksien luovutushetkenä esitetystä arvosta, on luottolaitoksen tarkistettava, voidaanko vakuutta enää pitää turvaavana. Jollei vakuus ole enää turvaava, on luottolaitoksen LLL 110 §:n mukaisesti kahden kuukauden kuluessa annettava joukkovelkakirjalainalle rahoitustarkastuksen hyväksymä lisävakuus.

Yrityskiinnitykset rahoitustarkastus hyväksyy turvaavaksi vakuudeksi vain poikkeustapauksissa. Ennen yrityskiinnityksen luovuttamista joukkovelkakirjalainan vakuudeksi on luottolaitoksen hankittava vakuudelle rahoitustarkastuksen hyväksyntä.

Yrityskiinnityksen vakuusarvon varmistaminen vaatii jatkuvaa, lähes päivittäistä yrityksen seurantaa, jotta voitaisiin olla varmoja siitä, että yritys kiinnityksen vakuusarvo olisi sama vakuuden realisointitilanteessa kuin lainaa myönnettäessä ja vakuutta arvioitaessa.

#### 1.2.4 Asunto-osakeyhtiön osakkeet

Asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden vakuusarvoksi hyväksytään enintään kuusikymmentä prosenttia (60 %) niiden käyvästä arvosta. Käyvällä arvolla tarkoitetaan osakkeiden arvioitua tai markkina-arvoa. Arvioidulla arvolla tarkoitetaan jäävittömien ja ammattitaitoisten arviomiesten tai laillistetun kiinteistönvälittäjän suorittamaa puolueetonta arviota osakkeiden arvosta. Markkina-arvolla tarkoitetaan osakkeiden velatonta hankintahintaa enintään kuusi kuukautta (6 kk) aikaisemmin tehdyssä kaupassa. Mikäli luotonantaja panttaa vakuudeksi useita asunto-osakkeita samasta asunto-osakeyhtiöstä, on luottolaitoksen esitettävä yksityiskohtainen selvitys asunto-osakkeiden arvioidusta arvosta.

Luottolaitoksen on jatkuvasti seurattava sille vakuudeksi pantattujen asunto-osakkeiden arvoa. Mikäli arvo laskee vakuuksien luovutushetkenä esitetystä arvosta, on luottolaitoksen tarkistettava, voidaanko vakuutta enää pitää turvaavana. Jollei vakuus ole enää turvaava, on luottolaitoksen LLL 110 §:n mukaisesti kahden kuukauden kuluessa annettava joukkovelkakirjalainalle rahoitustarkastuksen hyväksymä lisävakuus.

Luottolaitoksen tulee riittävässä laajuudessa varmistautua siitä, etteivät asunto-osakeyhtiön kiinteistöä samanaikaisesti rasita kolmannen osapuolen hallussa olevat haltijavelkakirjat yhtiön osakkeiden arvoa vaarantavalla tavalla.

#### 1.2.5 Kiinteistöosakeyhtiön osakkeet

Kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden hyväksyminen joukkovelkakirjalainan turvaavaksi vakuudeksi vaatii rahoitustarkastuksen luvan. Lupa on haettava ennen vakuuden luovuttamista rahoitustarkastuksen haltuun.

Hakemuksessa on esitettävä selvitys kiinteistöosakeyhtiöstä ja osakkeiden arvoon vaikuttavista seikoista, esimerkiksi tietoja kiinteistöosakeyhtiön omistajista, osakkeiden hallinnan perusteella saatavasta tuotosta ja arvio kiinteistöosakkeiden arvosta. Hakemukseen on liitettävä kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestys, kaupparekisteriote, tilinpäätöstiedot, rasiustodistus ja mahdollinen lainhuutotodistus.

#### 1.2.6 Julkisyhteisöjen nimivakuus

Valtion, kunnan, kuntayhtymien sekä ortodoksisien ja evankelis-luterilaisten seurakuntien ottamiin lainoihin ei tarvita vakuutta.

#### 1.2.7 Muut vakuudet

Vakuudeksi asetettavien Suomen Pankin tai luottolaitoksen kanssa samaan konsolidointiryhmään kuulumattoman talletuspankin talletustodistukselle ei tarvitse hakea rahoitustarkastukselta etukäteen hyväksyntää.

Muille vakuuksille on hankittava rahoitustarkastuksen hyväksyminen kirjallisesti ennen vakuuksien luovuttamista rahoitustarkastuksen haltuun.

Hyväksyntää ei kuitenkin tarvitse hakea kirjallisesti, jos voimassa olevan lainsäädännön mukaan valtio korvaa vakuuden realisoimisen jälkeen luottolaitokselle jääneen saamisen.

### 1.3 Joukkovelkakirjalainan vakuuden määrä (riittävyys)

LLL 109 §:n mukaan luottolaitoksen on annettava rahoitustarkastuksen haltuun rahoit-

tustarkastuksen hyväksymiä vakuuksia kunkin yksin ottamansa joukkovelkakirjalainan kulloinkin liikkeessä olevien velkakirjojen yhteenlaskettua nimellisarvoa vastaava määrä.

Jos luottolaitos on ottanut joukkovelkakirjalainan yhteisvastuullisesti muun lainanottajan kanssa, on mainittuja vakuuksia luovutettava rahoitustarkastuksen haltuun rahoitustarkastuksen hyväksymä määrä. Muuna lainanottajana voi olla vain toinen luottolaitos.

Mikäli joukkovelkakirjalainan merkintäaika on vielä jäljellä, rahoitustarkastus katsoo joukkovelkakirjalainan liikkeessä olevaksi määräksi luottolaitoksen hakemuksessaan ilmoittaman liikkeeseenlaskumäärän. Liikkeessä olevaa määrää vähentävät joukkovelkakirjalainan kuoletussuunnitelman mukaiset lyhennykset. Liikkeessä olevaan määrään luetaan myös luottolaitoksella itsellään olevat joukkovelkakirjat, joita LLL 111 §:n mukaista menettelyä noudattaen ei ole luovutettu rahoitustarkastuksen haltuun eikä käytetty joukkovelkakirjalainan ylimääräiseen kuolettamiseen.

Vakuudeksi käyvät pääsääntöisesti joukkovelkakirjalainan varoista myönnettyjen luottojen velkakirjat ja niihin liittyvät vakuudet ainoastaan luoton jäljellä olevaan määrään saakka. Mikäli luoton vakuutena ovat kiinteistöön kiinnitetyt haltijavelkakirjat, ovat luottolaitokselle pantatut kiinnitetyt haltijavelkakirjat joukkovelkakirjalainan vakuutena ainoastaan käärevelkakirjan jäljellä olevaan luoton määrään saakka.

## **2 Menettely joukkovelkakirjalainan vakuuden hyväksymiseksi**

### **2.1 Luottolaitoksen toimenpiteet ennen joukkovelkakirjalainan liikkeeseen laskua**

Luottolaitoksen on kirjallisesti hyvissä ajoin, viimeistään kaksi viikkoa ennen joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskua haettava rahoitustarkastukselta hyväksyminen joukkovelkakirjalainan vakuudelle. Hakemuksessa on yksilöitävä liikkeeseen laskettava joukkovelkakirjalaina ja vakuudet, jotka luottolaitos hyväksyy lainasta annettujen luottojen vakuudeksi.

Hakemukseen on liitettävä oikeaksi todistettu pöytäkirjan ote luottolaitoksen hallituksen tai muun vastaavan toimielimen kokouksesta, jossa päätös vakuudellisen joukkovelkakirjalainan liikkeeseen laskemisesta on tehty. Otteesta on käytävä lisäksi ilmi pöytäkirjan numero, kokouksen aika, päätösvaltaisuus ja laillisuus sekä kokouksessa läsnä olleet. Mikäli luottolaitos laskee joukkovelkakirjalainan LLTL 109 §:n 2 momentin mukaisesti yhdessä jonkin muun luottolaitoksen kanssa, on myös tämän toimitettava vastaava ote hallituksen kokouksesta. Luottolaitoksen on aina huolehdittava siitä, että rahoitustarkastukselle on LLL 17 §:n mukaisesti toimitettu ajantasaiset tiedot hallituksen jäsenistä.

Liikkeeseen laskettavasta joukkovelkakirjalainasta on luottolaitoksen annettava lainan yksilöimistä varten seuraavat tiedot: 1) markkinoinnissa käytettävä nimi 2) liikkeeseen laskettava määrä (nimellisarvo) 3) liikkeeseenlaskupäivä 4) merkintäaika 5) laina-aika 6) kuoletusohjelma 7) maininta mahdollisesta lunastusoikeuden menettämisestä.

Lisäksi luottolaitoksen on otettava huomioon arvopaperimarkkinalain ja sen nojalla annettujen säännösten ja viranomaisten niiden nojalla antamien määräysten sisältämät vaatimukset laatiessaan tarjousesitettä tai listalle-

ottoesitetä. Luottolaitoksen on toimitettava rahoitustarkastukselle joukkovelkakirjalainan lopulliset lainaehdot ennen lainan liikkeeseenlaskua.

## **2.2 Joukkovelkakirjalainan väliaikainen vakuus**

### **2.2.1 Väliaikaisen vakuuden luovutus**

Jos rahoitustarkastukselle luovutettavat varsinaiset vakuudet eivät vielä joukkovelkakirjalainan liikkeeseen laskemisen yhteydessä ole luovutettavissa, on luottolaitoksen luovutettava joukkovelkakirjalainalle väliaikainen vakuus. Väliaikainen vakuus on luovutettava rahoitustarkastuksen haltuun ennen luottolaitoksen hakemuksessaan ilmoittamaa joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskupäivää. Väliaikaisen vakuuden luovuttaminen rahoitustarkastuksen haltuun merkitään lomakkeen ensimmäiselle riville (vakuuslomake 1). Lomakkeesta annetaan kopio rahoitustarkastukselle.

LLL 109 §:n 3 momentin mukaan väliaikaisena vakuutena voivat olla Suomen Pankin tai luottolaitoksen konsolidointiryhmään kuuluttamattoman luottolaitoksen takaus tai vastaava määrä talletuspankin talletustodistuksia. Joukkovelkakirjalainan väliaikaiset vakuudet on niin pian kuin mahdollista ja viimeistään kahden vuoden kuluessa niiden vakuudeksi asettamisesta vaihdettava rahoitustarkastuksen hyväksymiin vakuuksiin. Väliaikaisen vakuuden määrän on vastattava LLL 109 §:n 2 momentin mukaisesti joukkovelkakirjalainan kulloinkin liikkeessä olevien velkakirjojen yhteenlaskettua nimellisarvoa vastaavaa määrää.

### **2.2.2 Lisäaika joukkovelkakirjalainan väliaikaiselle vakuudelle**

Luottolaitoksen hakemuksesta rahoitustarkastus voi myöntää vakuuksien vaihtamiseen yhteensä enintään kahden vuoden lykkäyksen. Hakemuksessa on annettava selvitys joukkovelkakirjalainan liikkeessä olevasta nimellis-

määrästä, rahoitustarkastukselle luovutettujen varsinaisten turvaavien vakuuksien määrästä ja syistä, miksi joukkovelkakirjalainan vakuuksia ei voida luovuttaa LLL 109 §:n 4 momentin asettamassa määräajassa.

## **2.3 Joukkovelkakirjalainan varsinaiset vakuudet**

### **2.3.1 Varsinaisten vakuuksien luovuttaminen rahoitustarkastuksen haltuun**

Rahoitustarkastus tarkastaa vakuuksien vastaanoton yhteydessä, että vakuudet täyttävät sen, mitä luottolaitostoiminnasta annetussa laissa, luottolaitoksen yhtiöjärjestyksessä ja luottolaitoksen tekemässä hakemuksessa ja tarjousesitteessä tai listalleottoesitteessä on vakuudesta säädetty tai määrätty.

Rahoitustarkastus ottaa vastaan ja tarkastaa vakuusasiakirjat kulloinkin erikseen sovittavana ajankohtana joko yhdessä tai useammassa erässä. Epätäydellisiä asiakirjoja rahoitustarkastus ei ota vastaan, vaan palauttaa ne luottolaitokselle täydennettäviksi.

Kun rahoitustarkastuksen haltuun luovutetaan LLL 109 §:n mukaisten pitkäaikaisten joukkovelkakirjalainojen vakuuksia, täytetään aina vakuuslomakkeet 1 ja 2. Lomakkeet täytetään kahtena kappaleena, joista toinen jää luottolaitokselle ja toinen annetaan rahoitustarkastukselle. Vakuuslomake 1 täytetään aina sitä mukaa kun vakuuslomakkeessa 2 lueteltujen lainojen vakuuksia luovutetaan rahoitustarkastuksen haltuun. Mikäli luottolaitos käyttää automaattista tietojenkäsittelyä vakuuksien luovutuksessa, ei lomakkeita tarvitse käyttää, vaan tiedot voi antaa ATK-tulosteena.

Rahoitustarkastuksen haltuun jäävät joukkovelkakirjalainan varsinaisina vakuuksina joukkovelkakirjalainan varoista annettujen

luottojen velkakirjat ja niihin liittyvät vakuudet panttausasiakirjoineen. Jokaisesta vakuudeksi luovutettavasta luotosta ja siihen liittyvistä vakuuksista on lisäksi täytettävä vakuuslomake 3, josta jää yksi kappale rahoitustarkastuksen haltuun.

Velkakirjassa (käärevelkakirjassa) on oltava selvä maininta siitä, minkä joukkovelkakirjalainan varoista kyseinen luotto on annettu. Samoin on luoton ja velkakirjan ehtoihin sisällytettävä maininta siitä, että velkakirja siitä annettavine vakuuksineen saadaan lainansaa- jaa enempää kuulematta luovuttaa rahoitustarkastuksen haltuun sen joukkovelkakirjalainan vakuudeksi, jonka varoista laina on annettu.

Velkakirjojen ja niihin liittyvien vakuuksien luovutuksen yhteydessä rahoitustarkastus tarkastaa tarpeellisessa laajuudessa, että luovutettavat vakuudet ovat muodollisesti kunnossa. Tarkastuksen yhteydessä luottolaitoksen on esitettävä asiakirjat, joista on ilmentävä, että luotonsaajalla ja pantinantajalla on ollut tarvittava oikeustoimikelpoisuus velan ottamiseen ja vakuuden antamiseen tämän oikeustoimen syntymisajankohtana. Kun luotonsaajana on yksityinen elinkeinonharjoittaja:

a) Kaupparekisteriote.

Kun luotonsaajana tai panttaajana on yhteisö:

a) Jäljennös yhteisön yhtiösopimuksesta, yhtiöjärjestyksestä tai säännöistä.

b) Pöytäkirjanote, josta käy selville, että yhtiöjärjestyksen tai sääntöjen mukaan toimivaltainen hallintoelin on tehnyt päätöksen kyseisen lainan ottamisesta luottolaitokselta ja vakuuden luovuttamisesta luottolaitokselle. Pöytäkirjanotteesta on käytävä ilmi kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä läsnäolleet päätöksentekijät.

c) Kaupparekisteri-, yhdistysrekisteri- tai säätiörekisteriote. Avoimien ja komman-

diittiyhtiöiden kaupparekisteriotteista on erityisesti tarkistettava, ettei velkakirjan/panttauksen allekirjoittaneen toimiminenkirjoitusoikeutta ole yhtiösopimuksessa erikseen rajoitettu.

Kun luotonsaajana, takaajana tai panttaajana on kunta ja

a) kun päättävänä toimielimenä on valtuusto:

Pöytäkirjan ote valtuuston päätöksestä ottaa laina luottolaitokselta ja luovuttaa lainalle vakuutta. Kunnallislain 87 §:n 1 momentin mukaan lainanotosta kunnalle päättää kunnanvaltuusto. On huomattava, että kunnallislain (979/92) 11 §:n 2 momentin mukaan ainoastaan valtuusto voi päättää takauksen tai pantin antamisesta toisen velasta. Lisäksi on esitettävä selvitys, ettei päätöksestä ole säädetyn ajan kuluessa valitettu.

b) kun valtuusto on siirtänyt päätösvalan lainanotosta kunnan omassa lainanotossa:

Valtuusto voi kunnallislain 87 §:n 2 momentin mukaan antaa toimivallan ottaa lainaa kunnalle joko valtuuston talousarviossa tai johtosäännön asettamissa rajoissa tai valtuuston erikseen tekemällä päätöksellä. Päätöksessä voidaan siirtää toimivalta kunnanhallitukselle tai sen jaostolle, kunnanhallituksen alaiselle viranhaltijalle taikka liikelaitokseen asetetulle toimielimelle tai sen alaiselle viranhaltijalle tai työntekijälle.

Luottolaitoksen on esitettävä ote mainitusta johtosäännöstä tai valtuuston pöytäkirjasta, josta ilmenee annettu valtuutus. Tämän lisäksi on esitettävä pöytäkirjanote valtuutetun toimielimen, viranhaltijan tai työntekijän päätöksestä ottaa laina luottolaitokselta. Mukaan on myös liitettävä selvitys siitä, ettei

päätöksestä ole säädetyn ajan kuluessa valittu.

- c) kun valtuusto on siirtänyt pantinanto-oikeuden kunnan omassa lainanotossa:

Pöytäkirjanotteet valtuuston yleispäätöksestä vakuuksien luovuttamisesta ja lainanottoon valtuutetun panttauspäätös vakuutta luovutettaessa. Selvitys siitä, ettei päätöksestä ole säädetyn ajan kuluessa valittu.

Lisäksi kaikissa edellä mainituissa tapauksissa on esitettävä selvitys siitä, että velkakirjan tai panttaussitoumuksen ovat kunnan puolesta allekirjoittaneet siihen oikeutetut henkilöt (esimerkiksi kunnanhallituksen johtosääntö/hallintosääntö ja sitä mahdollisesti täydentävä kunnanhallituksen pöytäkirjanote nimen kirjoittamiseen oikeutetuista henkilöistä).

Kun luotonsaajana, takaajana tai panttaajana on kuntayhtymä, sovelletaan vastaavasti kunnallislain 11 §:ää ja 87 §:ää:

- a) Jäljennös kuntayhtymän perussopimuksesta (kuntainliiton perussääntö).
- b) Pöytäkirjanote kuntayhtymän toimivaltaisen elimen päätöksestä ottaa laina luottolaitokselta ja vakuuden luovuttamisesta. Toimivaltainen elin on esimerkiksi yhtymäkokous tai perussopimuksessa mainittu monijäseninen toimielin.
- c) Selvitys edellä mainittujen asiakirjojen lainvoimaisuudesta sekä siitä, ketkä nimeltä mainitut henkilöt ovat oikeutetut kuntayhtymän puolesta allekirjoittamaan lainasopimuksen.

Kun luotonsaajana tai panttaajana on Suomen evankelis-luterilaisen tai ortodoksisen kirkon seurakunta:

- a) Kirkkovaltuuston/seurakunnan valtuuston lainanottopäätös.

- b) Kirkkohallituksen/kirkollishallituksen vahvistuspäätös, jos lainan maksuaika on pitempi kuin kymmenen vuotta.

- c) Kirkkoneuvoston/seurakunnanneuvoston täytäntöönpanopäätös selvityksineen lainapäätöksen lainvoimaisuudesta sekä siitä, ketkä nimeltä mainitut henkilöt ovat seurakunnan puolesta oikeutettuja allekirjoittamaan lainasopimuksen.

Joukkovelkakirjalainan vakuudeksi luovutettavien kiinnitettyjen haltijavelkakirjojen ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden osalta rahoitustarkastus kiinnittää erityistä huomiota siihen, että pantin arvo voidaan osoittaa riittäväksi. Lisäksi luottolaitoksen on osoitettava, että pantinantajalla on omistusoikeus antamaansa panttiin.

Kun vakuutena on kiinteistöön kiinnitetyt haltijavelkakirjat:

- a) Kiinnitettyä omaisuutta koskeva lainhuutotodistus tai jäljennös vuokrasopimuksesta ja selvitys vuokraoikeuden kiinnittämisestä.
- b) Kiinnitetyistä omaisuudesta on esitettävä tuore (enintään kuusi kuukautta vanha) luottolaitoksen hyväksymien jäävittömien ja ammattitaitoisten arviomiesten lausunto. Oikeaksi todistettu kopio arviolausunnosta on luovutettava rahoitustarkastuksen haltuun.
- c) Laskelma kiinnitysten etuoikeusjärjestyksestä, josta on käytävä selville, etteivät kiinnitykset nouse yli kuudenkymmenen prosentin (60 %) kiinnityskohteen arvioidusta arvosta. Kiinnitettyjen haltijavelkakirjojen pääoman lisäksi on etuoikeusjärjestyksessä otettava huomioon saman etuoikeuden saavat velkakirjaehtojen mukaiset kolmen vuoden korot. Jos sama kiinteistö on useamman lainan vakuutena, on laskelmassa selvitettävä yksityiskohteisesti, mihinkä lainoihin ko. vakuus

liittyy. Laskelmasta on lisäksi käytävä ilmi, että kiinteistön arvio on luottolaitoksessa hyväksytty. Laskelma luovutetaan rahoitustarkastuksen haltuun.

- d) Kiinnitettyä omaisuutta koskevat rasi-  
tustodistukset.
- e) Selvitys kiinnitettyyn omaisuuteen otetus-  
ta ja voimassa olevasta palovakuutukses-  
ta.

Kun vakuutena on asunto-osakeyhtiön osake-  
keita:

- a) Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys ja  
kaupparekisteriote.
- b) Isännöitsijäntodistus. Asunto-osakeyhtiö-  
lain (809/91) 19 §:n mukaan osake-  
kirjan tai väliaikaistodistuksen luovu-  
tukseen ja panttauksen sovelletaan, mitä  
velkakirjalain (622/47) 13, 14 ja 22 §:ssä  
säädetään. Säännöksiä sovellettaessa  
sillä, jolla on osakekirja tai väliaikaistodis-  
tus hallussaan ja joka yhtiön teke-  
män merkinnän taikka isännöitsijäntodis-  
tuksen mukaan on viimeksi merkitty  
omistajana osakeluetteloon, edellytetään  
olevan velkakirjalain 13 §:n 2 momentis-  
sa tarkoitetun kaltainen oikeus määrätä  
osakekirjasta tai väliaikaistodistuksesta.
- c) Pantattuja asunto-osakkeita koskeva joko  
laillistetun kiinteistövälittäjän tai jäävit-  
tömien ja ammattitaitoisten arviomiesten  
tuore, enintään kuusi kuukautta vanha  
lausunto, tai kauppakirja, jos kysymyk-  
sessä on äskettäin tapahtunut asun-  
to-osakeyhtiön osakkeiden kauppa.  
Jäljennös arviosta luovutetaan rahoitus-  
tarkastuksen haltuun.
- d) Laskelma, josta on käytävä ilmi, ettei  
pantattuja osakkeita ole arvostettu yli  
kuudenkymmenen prosentin (60 %) ni-  
den edellä mainitulla tavalla arvioidusta  
arvosta. Jos samat osakkeet ovat useam-

man lainan vakuutena, on laskelmassa  
selvitettävä yksityiskohtaisesti, mihinkä  
lainoihin ko. vakuus liittyy. Laskelma  
luovutetaan rahoitustarkastuksen haltuun.

### 2.3.2 Joukkovelkakirjalainan vakuuksien säilyttäminen ja vakuusasiakirjojen tilapäinen lainaaminen

Rahoitustarkastus säilyttää haltuunsa luovutetut  
joukkovelkakirjalainojen vakuusasiakirjat, mutta  
ei muutoin hoida vakuuksia.

Luottolaitoksen on näin ollen itse huolehdittava  
siitä, että panttivelkakirjojen kiinnitysten ja  
takausten uudistamiset yms. määräaikaistoi-  
mepiteet tulevat ajallaan suoritetuksi. Näitä  
toimenpiteitä varten rahoitustarkastus luovuttaa  
tarpeelliset asiakirjat pankille. Asiakirjat  
luovutetaan oheisen vakuuslomakkeen 4 mu-  
kaista todistusta vastaan.

Joukkovelkakirjalainan vakuutena olevia velka-  
kirjoja ei saa luovuttaa velalliselle, vaan  
luottolaitoksen on itse tai valtuuttamansa asia-  
miehen välityksellä tehtävä kiinnitysten ja  
takausten uudistamiset yms. tarpeelliset toi-  
mepiteet mahdollisimman nopeasti, ja sen jälkeen  
asiakirjat on palautettava rahoitustarkastuksen  
haltuun.

Rahoitustarkastus lainaa luottolaitoksen pyyn-  
nöstä konkurssimenettelyssä tarvittavat va-  
kuusasiakirjat vakuuslomakkeen 4 mukaista  
todistusta vastaan. Rahoitustarkastus seuraa  
erikseen konkurssimenettelyn vuoksi lainattujen  
vakuuksien yhteismäärää vakuuslomakkeella 6.

### 2.3.3 Joukkovelkakirjalainan vakuuksien määrän seuranta ja lainalle asetettava lisävakuus

LLL 110 §:n mukaan luottolaitoksen on asetet-  
tava kahden kuukauden kuluessa lisävakuus, jos  
joukkovelkakirjalainan vakuuksien

määrä laskee alle sen, mitä LLL 109 §:ssä, luottolaitoksen yhtiöjärjestyksessä tai säännöissä taikka tarjousesitteessä tai listalleotoesitteessä vakuudesta säädetään tai määrätään. Joukkovelkakirjalainalle asetettujen ja rahoitustarkastuksen hallussa olevien vakuuksien määrää verrataan joukkovelkakirjalainan liikkeessä olevaan määrään. Jos joukkovelkakirjalainan vakuutena olevan luottolaitoksen laina-asiakkaan velkakirja ja siihen liittyvä vakuus luovutetaan pois esimerkiksi enneaikaisen takaisinmaksun takia, tulisi luottolaitoksen asettaa lisävakuus heti rahoitustarkastuksen luovutettua vakuudet pois.

Luottolaitoksen ottamien obligaatiolainojen vakuuksien määrän riittävyuden varmistamiseksi on luottolaitoksen jatkuvasti seurattava vakuuksien määrää (ks. määräyksen kohdat 1.2.3 ja 1.2.4). Luottolaitoksen on annettava ilmoitus sellaisten ennen lain voimaantuloa liikkeeseen laskettujen obligaatiolainojen ja joukkovelkakirjalainojen vakuusyhdistelmistä, joiden vakuudet on lainaehtojen mukaan luovutettava rahoitustarkastuksen haltuun. Ilmoitus on annettava vakuuslomaketta 6 käyttäen vähintään kahden kuukauden välein parillisista kuukausista sitä seuraavan kuukauden 15. päivään mennessä.

#### 2.3.4 Joukkovelkakirjalainan vakuuksien takaisin luovuttaminen

Joukkovelkakirjalainan tultua maksetuksi tai sen liikkeessä olevan määrän pienetessä kuolelusten johdosta rahoitustarkastus luovuttaa takaisin luottolaitokselle sen pyynnöstä vastaavan määrän vakuuksia asiakirjoineen vakuuslomakkeen 5 mukaista todistusta vastaan.

Tällöin luottolaitoksen on vahvistettava vakuuslomakkeessa 1 joukkovelkakirjalainan liikkeessä oleva määrä ja rahoitustarkastuksen haltuun luovutettujen vakuuksien yhdistelmä. Vaihtoehtoisesti luottolaitos voi esittää kyseisestä joukkovelkakirjalainasta vakuuslomakkeen 6 mukaiset tiedot.

#### 2.3.5 Vakuuksien vaihtaminen joukkovelkakirjoihin

Jollei rahoitustarkastus toisin määrää, luottolaitos saa LLL 111 §:n mukaan vaihtaa ennen erääntymispäivää takaisin hankkimiaan velkakirjoja niiden nimellisarvosta saman lainan vakuutena oleviin velkakirjoihin. Tällaiset velkakirjat on kuitenkin seuraavana kuoletus suunnitelman mukaisena maksupäivänä käytettävä lainan ylimääräiseen kuolettamiseen.

### 3 Lisäohjeet

Rahoitustarkastus antaa tarvittaessa luottolaitoskohtaisia soveltamisohjeita liikkeeseen laskettuihin obligaatiolainoihin ennen tämän määräyksen voimaantuloa.