

Finanssivalvonnalle

FIVA/2022/1180

Määräykset ja ohjeet 7/ 2012 Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskeva raportointi

## **Finanssiala esittää vanhan ja uuden lain mukaisen raportoinnin erottamista selkeästi toisistaan**

- Vanhan ja uuden lain mukaiset määräykset ja ohjeet (MOK) tulisi erottaa selkeästi toisistaan. Tämä voidaan tehdä ensisijaisesti säilyttämällä vanha MOK uuden lain mukaisen MOK:n rinnalla tai toissijaisesti esittämällä asiat yhdessä MOK:ssa eriteltyinä.
- Yksittäisen raportointivälilehden tulee koskea vain yhden lain mukaisia katepooleja eli uuden ja vanhan lain mukaisille katepooleille tulee olla omat välilehtensä.

### **1. Yleiset kommentit**

Toimiala näkee MOK-uudistuksen välttämättömänä. Jatkossa katepooleihin sovelletaan joko uuden tai vanhan lain säännöksiä. Tästä syystä myös raportoinnin on tärkeää mahdollistaa kummankin lain mukaisten katepoolien raportointi mahdollisimman yksiselitteisesti.

Sama katepooli ei voi turvata sekä sellaisia katettuja joukkolainoja, joihin sovelletaan vanhaa lakia, että sellaisia katettuja joukkolainoja, joihin sovelletaan uutta lakia johtuen mm. sijoittajien erilaisesta etuoikeusasemasta.

Tästä syystä Finanssiala (FA) näkeekin, että eri lakien mukaiset raportoinnit tulisi pystyä erottamaan toisistaan. Tämä voidaan tehdä ensisijaisesti säilyttämällä vanha MOK vanhan lain mukaisten katepoolien raportointeihin, mikä olisi kaikista selkein tapa. Uusi MOK laadittaisiin uuden lain mukaisten katepoolien raportointisäännöksille.

Yksittäisen raportointivälilehden tulee koskea vain yhden lain mukaisia katepooleja eli uuden ja vanhan lain mukaisille katepooleille tulee olla omat välilehtensä.

### **2. FA:n yksityiskohtaiset muutosesitykset**

## Luku 1 Soveltamisala ja määritelmät

### Luku 1.2 Määritelmät

Kohta (4)

Ehdotamme seuraavaa lisäystä:

*Vakuusmassalla* tarkoitetaan kokonaisuutta, joka muodostuu vakuuksien kokonaismäärään laskettavista kiinteistövakuudellisista luotoista, julkisyhteisöluotoista, täytevakuuksista, **maksuvalmiusvaateen kattamiseen käytettävistä varoista** ja suojauksista.

## Luku 4 Raportointi Finanssivalvonnalle

### Luku 4.1 Valvontatietojen toimittaminen

Kohta (7)

Tiedot on raportoitava katepoolikohtaisesti lukuun ottamatta jäljempänä kohdassa (8) mainittuja rivejä. Jokaiselle katepoolille on työkirjassa oma sarakkeensa. Katepoolikohtaiset tiedot summautuvat katepoolit yhteensä -sarakkeeseen. Valvottavan on varmistuttava sekä katepoolikohtaisten tietojen että katepoolit yhteensä -sarakkeen tietojen oikeellisuudesta.

Kommentti:

Raportoidaanko excelissä KP02- ja KP03-välilehdillä molemmissa uuden ja vanhan lain alaiset poolit, vai onko KP02 vain vanhan lain alaisia pooleja varten ja KP03 vain uuden lain pooleille?

Erottelu uuden ja vanhan lain mukaiseen MOK:iin tai uuden ja vanhan lain mukaisten katepoolien selkeä erottelu eri MOK:eihin (jatkossa "MOK-erottelu") olisi tarpeellista.

Kohta 8

Poikkeuksena katepoolikohtaisesti annettavista tiedoista ovat jäljempänä mainitut rivit KP2-*taulukossa*. Rivien tiedot valvottava täyttää katepoolit yhteensä -sarakkeeseen.

(Ja kohtaa 8 koskevat raportointirivit)

Kommentti

Keskimääräistä LTV:tä koskevien kohtien ei tulisi soveltua niihin katettuihin joukkolainoihin/katepooleihin, joihin sovelletaan uutta lakia (KLPL). Samoin tämän listan viimeisen kohdan tulee soveltua vain vanhan lain alaisiin katettuihin joukkolainoihin/katepooleihin. Asia voi tulla kyllä jollain tavalla ilmi lakiviittauksesta, mutta se ei ole riittävää.

Vanhakaan laki ei edellytä keskimääräisen LTV:n raportointia, vaan vaatimus on ollut ainoastaan MOK:ssa, joten sen vaatimiselle tulisi olla erityiset perustelut.

MOK-erottelu auttaisi myös tässä asiassa. Jatkossa olisi parempi, jos raportointi olisi poolikohtainen ja uuden lain alainen pooli jätettäisiin tämän ulkopuolelle.

#### Kohta 10

Poiketen siitä, mitä myöhemmissä kohdissa määrätään, raportoidaan seuraavat KP2 taulukon tiedot vain niiden katepoolien osalta, joihin sovelletaan KLPL 51 §:n 1:n momentin mukaisesti KLP:ia: (kaikki tämän kohdan raportointirivit)

#### Kommentti

Tuleeko näihin laittaa KP02-välilehdellä myös uuden lain alaisen poolin kohdalle jotain (Nolla? Vai jättää tyhjäksi?). Tämä kohta ei ole uudessa laissa, joten MOK-erottelu auttaisi.

Listan toiseksi viimeisessä kohdassa on ilmeisesti myös väärä riviviittaus, tulisi olla 85 15 eikä 80 15.

### Luku 4.2. Raportti kiinnitysluottopankkitoiminnasta

#### Kohta 11

Raportoitaessa näissä määräyksissä ja ohjeissa tarkoitettuja tietoja sovelletaan raportoitavien tietojen arvoja laskettaessa ennen **7.8.2022** liikkeeseen laskettujen joukkovelkakirjalainojen ja ennen mainittua ajankohtaan joukkolainarekisteriin merkittyjen johdannaissopimusten osalta kumottua KLP:tä siten kuten uuden KLPL:n 51 §:ssä säädetään niiltä osin, joilta ei olla siirrytty soveltamaan uutta lakia. (Annettu xx2022, voimaan 30.6.2023).

#### Kommentti

Väärä päivämäärä. Pitäisi olla 8.7.2022

#### Kohta 13

#### Katepoolin nimi

KP1-tilaukseen merkitään katepoolien nimet. Ilmoitettujen nimien tulee säilyä samana raportointikaudesta toiseen. Mikäli nimeä teknisistä tai muista syistä on tarpeen muuttaa, tulee valvottavan ottaa yhteyttä Finanssivalvontaan.

#### Kommentti

Katepooliin sovellettava laki tulee ilmoittaa taulukossa. Sarake lain ilmoittamista varten (alaszetoalikko tms.) tai esim. että on kaksi erillistä exceliä/tiedonkeruuta.

#### Kohta 14

KP2-taulukkoon on merkittävä alla tarkoitetut tiedot:

#### Kommentti

Eikö ole niin, että KP02 koskee vain vanhoja katepooleja vai ovatko kummatkin mukana, uudet ja vanhat?

Liittyy samaan asiaan, että nämä pitäisi erottaa selkeästi toisistaan. Lisäksi ei vaikuta selvältä, miksi näitä raportoidaan yhteenlaskufunktiolla.

MOK-erottelu auttaisi. Uudelle ja vanhalle laille tarvittaisiin vähintään oma taulukko ja lakiviittaukset oikein.

#### Kohta 17

##### *Ylivakuuden osuus*

#### Kommentti

Ylivakuutta koskevissa kohdissa (17) – (21) on viitattu ainoastaan vanhan lain ao. kohtiin. Uuden lain alaisia katepooleja koskeva ylivakuusraportointi puuttuu ohjeista nyt kokonaan. Mikäli tarkoitus on, että nämä samat kohdat soveltuvat myös uuden lain alaisiin katepooleihin, tulisi lisätä viittaus KLPL 24 §:ään ja huomioida mm. se, että uudessa laissa edellytetään sekä nimellisarvo- että nykyarvoperusteista ylivakuuslaskentaa.

Alasajokulut puuttuvat lomakkeen kaavasta. OC-laskentakaava tulisi määritellä riskiohjeessa ja tässä taulukossa yhteneväisesti. Kaava on erilainen uudessa ja vanhassa laissa.

#### Kohta 23

*Keskimääräinen LTV %,*

Kommentti

Keskimääräistä LTV:tä ja/tai keskimääräistä lainamäärää koskevien kohtien ei tulisi soveltua niihin katettuihin joukkolainoihin/katepooleihin, joihin sovelletaan uutta lakia (KLPL). Sama koskee myös kohtia (24), (26), (29), (30) ja (32).

Nämä kohdat eivät ole relevantteja vanhankaan lain osalta, joten ehdotetaan poistettavaksi kokonaan.

LTV-raportoinnin osalta voi tulla ongelmia erityisesti uuden lain mukaisissa katepooleissa, joissa ainakin periaatteessa voi tulla yli 100 %:n LTV tai nolllalla jakamista (jolloin lopputulos on ääretön).

KLPL 12 §

*"Kiinteistövakuudellisen luoton vakuuden arvo*

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

Siten esimerkiksi vakuuden myöhemmän arvonkehityksen johdosta liikkeeseenlaskijalla ei olisi enää velvoitetta poistaa kiinteistövakuudellista luottoa joukkolainan katepoolista.

#### **Luku 4.2.1 Täytevakuudet - KLP 15 §**

Ei ole selvää, koskeeko tämä vain vanhan lain alaisia pooleja. Otsikko ja vaatimukset viittaavat vanhaan lakiin. Raportoidaanko uuden lain alta tässä tyhjää tai 0?

Tarvitaan vanhan ja uuden selkeämpi erottelu ja/tai MOK:ien erottelu.

#### **Luku 4.2.2 Vakuusmassan arvonmuutokset - KLP 14 § 1 momentti & KLPL 15 § 2 momentti**

Kohta 47

Tilastollisin menetelmin saatu arvio asuntovakuuksien markkina-arvosta.

Riville merkitään katettujen joukkovelkakirjalainojen vakuutena olevien asuntovakuuksien yhteenlaskettu hyväksytyllä tilastollisella menetelmällä saatu arvio markkina-arvosta.

Kommentti

Onko tieto valvonnan kannalta relevantti eli mihin FiVa käyttää tietoa? Tästä haluttaisiin lisätietoa ihan jo hallinnollisen taakan vähentämisen kannalta.

#### 4.2.3 Väliluottoja koskevat vaatimukset

*Kohta 54 Väliluottojen vakuutena olevien luottojen arvo*

Kommentti

FA ehdottaa seuraavaa lisäystä:

Riville merkitään katepoolikohtaisesti rekisteriin merkittyjen väliluottojen velallisten asettamat katettujen joukkolainojen vakuutena olevat kiinteistövakuudelliset luotot tai julkisyhteisöluotot yhteenlaskettuna arvona.

Perustelut:

Väliluoton velallisen taseessa olevat kiinteistövakuudelliset luotot tai julkisyhteisöluotot eivät ole väliluoton, vaan suoraan katetun joukkolainan vakuutena. Ks. KLPL 33 § ja KLP 8 §:n 1 momentin 1 kohta.

Tässäkin kohtaa auttaisi uuden ja vanhan lain mukaisten katepoolien erotus taulukoissa ja MOK:ien erottelu.

#### 4.2.4 Maksuvalmiutta koskevat vaatimukset - KLP 17 §

Kommentti

Tässä voisi selventää, soveltuvatko kohdat (54) – (66) ainoastaan vanhan lain mukaisiin katettuihin joukkolainoihin/katepooleihin. Otsikko ja vaatimukset viittaavat vanhaan lakiin. Raportoidaanko uuden lain alta tässä tyhjää tai 0? Uuden lain mukaisen poolin maksuvalmiutta hallinnoidaan 180-päivän kassavirtalaskelmalla ja puskurivaatimuksella.

Viittaamme tässä hallituksen esitykseen.

”Hallituksen esitys

Katettujen joukkolainojen keskijuoksuaikaa koskevien rajoitusten purkaminen

Nykyinen kiinnitysluottopankkilain 17 §:n 1 momentin mukainen edellytys siitä, että katettujen joukkolainojen keskimääräinen laina-aika ei saa ylittää joukkolainarekisteriin merkittyjen luottojen keskimääräistä laina-aikaa, ei enää sisältyisi ehdotettavaan uuteen lakiin. Tällaista rajoitusta ei myöskään sisälly katettuja joukkolainoja koskevaan direktiiviin. Rajoituksen on arvioitu olevan keinotekoinen siitä syystä, että etenkin asuntoluottojen tosiasiallinen laina-aika usein poikkeaa luottosopimuksessa sovitusta laina-ajasta, sillä tyyppillisesti asuntolainoja kilpailutetaan aika ajoin tai asuntolaina maksetaan loppuun asuntokaupan yhteydessä. Lisäksi keskijuoksuaikaa koskeva rajoite on luonteeltaan sellainen, joka kaventaa luottolaitosten mahdollisuutta pidempiaikaiseen varainhankintaan. Vastaavan kaltaista rajoitusta ei ole voimassa myöskään keskeisissä verrokkimaissa. Muutoksella osaltaan harmonisoidaan katettuja joukkolainoja koskevaa sääntelyä jäsenvaltioaloitteisesti, minkä tyyppisiä toimenpiteitä myös Euroopan pankkiviranomainen on suositellut.”

Uuden ja vanhan lain erottelu eli MOK-erottelu poistaisi tämänkin ongelman.

#### 4.2.5. Rekisterin muutokset

Kommentti

Tämän ei tulisi koskea uutta lakia, koska siellä ei ole järjestämättömien luottojen poistovaatimusta eikä LTV 100 %:n vaatimusta poolissa jo oleville lainoille.

Sijoittajaraportoinnissa raportoidaan järjestämättömiä tai yli 90 päivää myöhässä olevia. Kohtaan (61) tulisi myös tehdä seuraava lisäys: *Rekisteriin **KLP** 12§:n mukaan merkittyjen niiden luottojen kokonaismäärä, joita ei lainkaan ole laskettu mukaan vakuusmassan arvoon”.*

Vanhan ja uuden lain erottaminen eli MOK-erottelu auttaisi tässäkin kohdassa.

#### 4.2.6.2 Katepoolin maksuvalmiusvaade

Kohta 71 Maksuvalmiuden kattamiseksi tarvittavien varojen määrä

Olkoon  $t$  kassavirran laskentapäivää kuvaava muuttuja joukossa  $\{0, \dots, 180\}$ . Tässä päivällä 0 tarkoitetaan kuluva päivää. Olkoon  $s_t$  päivän  $t$  katepooliin liittyvien omaisuuserien kassavirta ja  $u_t$  päivän  $t$  katepooliin liittyvien velkaerien kassavirta. Päivän  $t$  nettokassavirta on tällöin  $n_t = s_t - u_t$ . Kumulatiivinen nettokassavirta on

#### Kommentti

Laskennan pitäisi lähteä ykkösestä.

Perustelu: Jos myös kuluva päivä (päivä 0) on mukana, niin maksuvalmiusvaade on 180 päivän sijasta 181 päivää, mikä ei nähdäksemme ole linjassa KLPL 31 §:n kanssa. Ehdotettu laskentamalli ei ole myöskään yhtenevä LCR-laskennan kanssa. Jos maksuvalmiusvaatimuksen täyttämiseen käytetään HQLA-omaisuuseriä, jotka kelpaavat myös LCR-vaatimuksen täyttämiseen, niin ensimmäisen 30 päivän aikana ao. omaisuuserät saadaan laskea mukaan molempiin. Tällöin olisi tärkeää, että päivät lasketaan samalla logiikalla.

Kaava  $n_t = s_t - u_t$  olisi hyvä korjata.

Oikeammin kaava olisi

" $U_i - S_i$ "

ja R kaavassa "max" eikä "-min"

Perustelu: Huomiona, että KLPL 31 §:ssä mainittu "nettoulosvirtaus" tarkoittaa velkaerien kassavirtaa vähennettynä omaisuuserien kassavirralla. Tämä on määritelty direktiivin (EU) 2019/2162 3 artiklan (16) kohdassa, johon myös KLPL:tä koskevan hallituksen esityksen sivulla 68 viitataan.

#### **Luku 4.2.6.1. Tiedot maksuvalmiusvaateen kattamiseksi soveltuvista varoista**

Kohdat (73), (74) ja (75) Tasojen 1, 2A ja 2B varat – EU:n vakavaraisuusasetuksen 460 artiklan nojalla annetun sovellettavan delegoidun asetuksen mukainen arvostus

#### Kommentti

Se, käytetäänkö vai eikö käytetä LCR:n haircutia, pitäisi sanoa tarkemmin.

LCR:ssä arvostus tehdään markkina-arvoon eli ennen komission delegoidussa asetuksessa (2015/61) säädettyä arvonleikkausta, mutta LCR-laskennassa käytetään markkina-arvoa vähennettynä leikkauksella.



Tämä tulisi tehdä jommallakummalla tavalla. Ehdotamme, että laskelmat tehdään markkina-arvoon eli ilman haircuttia.

#### 4.2.6.3 Tiedot luottolaitosvastuista katepoolissa

##### Kommentti

Edellä kohdassa (67) todetaan, että alla olevat kohdat (78) – (87) soveltuvat ainoastaan uuden lain alaisiin katepooleihin ja niihin liittyviin katettuihin joukkolainoihin. CRR 129 artiklan 1a kohta ei ole täysin selvä tämän suhteen, mutta johdonmukainen tulkinta on, että luottolaitosvastuita koskevat rajat ovat katepoolikohtaisia. Asiaa voisi vielä täsmentää. Johdannaissopimuksiin perustuvat saatavat ovat tyypillisin esimerkki luottolaitosvastuista, jotka kuuluvat tämän säännöksen soveltamisalaan piiriin, mutta vanhan lain soveltuessa johdannaissaatavia ei lueta osaksi katepoolia.

Tässäkin kohtaa pitäisi selventää MOK:iin, että näitä kohtia ei sovelleta vanhan lain mukaisille pooleille.

Pyydämme, että Fivan voisi kysyä EBA:lta kannanottoa luottolaitosvastuiden määrän laskentaan, ts. samaan katepooliin sisältyvät luottolaitosvastuut eivät saa ylittää x prosenttia kyseisen katepoolin kattamien joukkolainojen yhteenlasketusta määrästä. Seuraava esimerkki selventänee asian tulkinnanvaraisuutta. Edelleen eri maissa saattaa olla esimerkistä poikkeavia tulkintoja.

##### Esimerkki:

*Uuden lain mukaisesta juuri perustetusta katepoolista on laskettu kymmenen vuoden mittainen kiinteäkorkoinen katettu joukkolaina nimellisarvoltaan 1000, tuoton ja kupongin ollessa 3.2%. Katepoolissa on vaihtuvakorkoinen lainakanta nimellisarvoltaan 1100, jonka markkina-arvo on suojattu koronmuutoksia vastaan.*

*Oletetaan, että joukkovelkakirjalainan markkina-arvo on 100% ja samoin lainakannan nykyarvo. Johdannaisvastapuoli on luottoluokituksestaan CQS2, ja johdannaisten nykyarvo on alkutilanteessa nolla, ja vastapuoliriski (potential future exposure) on 50. Katepooli täyttää varsin selvästi CRR 129:n 10%:n vaatimuksen johdannaisvastapuoliriskille. Tunnusluvun laskenta voisi olla  $50/1000=5\%$ .*

*Seuraavaksi korot laskevat 1%-yksikö:n. Katepooli täyttää edelleen nimellisarvoperustaisen vaatimuksen, joten tarkastellaan nykyarvoperustaista vaatimusta. Katetun joukkolainan duraatio oli 8 vuotta ja lainakantaa suojaavien johdannaisten arvo yksinkertaisuuden vuoksi nolla. Johdannaisten arvonmuutos on  $1000 \cdot 8 \cdot 1\% = 80$  (saaminen) ja vastaavasti katetun joukkolainan nykyarvo on 1080 (velan kasvu). Johdannaissaaminen merkitään joukkolainarekisteriin, ja katepooliin sisällytettyjen johdannaissopimusten vakuudet on oltava yksilöitävissä. Johdannaissopimuksen vakuus on arvoltaan hyvin lähellä johdannaissaamisen arvoa. Johdannaisten vastapuoliriskiksi saadaan nyt 130 olettaen, että potentiaalinen*

19.10.2022

Olli Salmi

arvonmuutoksen riski on 50. Tällöin  $130/1000 = 13\%$  ja CRR 129 1a (b) 10%:n sääntöä voidaan ajatella rikottavan.

CRR 3a pykälässä mainitaan kuitenkin "The assets contributing to a minimum level of overcollateralisation shall not be subject to the limits on exposure size set out in paragraph 1a and shall not count towards those limits."

Esimerkissä Poolissa on nykyarvoltaan lainoja 1100 ja johdannaissaaminen 80. Johdannaisen nykyarvo(???) vaikuttaa asetuksen mukaan ylivakuusvaatimukseen, ja potentiaalisen arvonmuutoksen riski, tässä 50, on se erä, joka ei vaikuta ylivakuusvaatimuksen vähimmäistasoon. Olettaisimme, että CRR 1a (b):n mukainen tunnusluku olisikin tässä esimerkissä edelleen  $50/1000 = 5\%$  ja pooli on CRR 129:n vaatimassa tilassa.

Miten näitä pankkivastapuoliriskiä koskevia rajoja mitataan ja raportoidaan kaikissa mahdollisissa tilanteissa?

Kohta 78

Luottoluokkiin 1–3 kuuluvat vastuut

Kommentti

Onko "vastuu" tässä kohtaa oikea sana vastaamaan sanaa "exposure". Saamiset luottolaitoksilta tai vastapuoliriski olisi parempi termi.

Vastuut ovat taseen velkapuolella, pitäisikö puhua vastapuoliriskistä?

Vastuiden määrä tulisi tarkentaa. Lienee käypä arvo tasetavaralle (täytevakuudet, likviditeettipuskuri). Johdannaisille lienee kyseessä vastapuoliriskilaskennassa määritelty exposure, jossa esim. saatu vakuus on huomioitu?

Saadusta vakuudesta voinee aiheutua vastapuoliriski, joka varmaankin huomioidaan näissä rajoituksissa?

Tätä tulisi joka tapauksessa selkeyttää, mitä pitäisi raportoida.

### Kohta 83

Luottoluokkiin 1–3 kuuluvat vastuut suhteutettuna liikkeeseen laskettuihin katettuihin joukkolainoihin

### Kommentti

Kuten Fivan kanssa on keskusteltu aiemmin, on raportoinnin laskentamenetelmä erilainen kuin CRR:ssä määritelty. Pankkien hakemuksista löytynee erilaisia tulkintoja.

CRR:n laskentatapaa tulisi noudattaa (ks. esimerkki edellä).

FINANSSIALA RY

Veli-Matti Mattila

Johtaja, pääekonomisti