

# Määräykset ja ohjeet 6/2012

## Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskeva lupamenettely ja riskienhallinta

**Dnro**  
8/01.00/2011

**Antopäivä**  
26.7.2012

**Voimaantulopäivä**  
1.10.2012

**FINANSSIVALVONTA**  
puh. 010 831 51  
faksi 010 831 5328  
etunimi.sukunimi@finanssivalvonta.fi  
www.finanssivalvonta.fi

**Lisätietoja**  
Instituutiovalvonta  
Riskienvalvonta/Luottoriskit  
Riskienvalvonta/Markkina- ja operatiiviset riskit



# Sisällysluettelo

|          |                                                                       |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Soveltamisala ja määritelmät</b>                                   | <b>4</b>  |
| 1.1      | Soveltamisala                                                         | 4         |
| 1.2      | Määritelmät                                                           | 4         |
| <b>2</b> | <b>Säädöstausta ja kansainväliset suositukset</b>                     | <b>5</b>  |
| 2.1      | Lainsäädäntö                                                          | 5         |
| 2.2      | Euroopan unionin direktiivit                                          | 5         |
| 2.3      | Finanssivalvonnan määräksenantovaltuus                                | 5         |
| <b>3</b> | <b>Tavoitteet</b>                                                     | <b>6</b>  |
| 3.1      | Tavoitteet                                                            | 6         |
| <b>4</b> | <b>Lupamenettely</b>                                                  | <b>7</b>  |
| 4.1      | Erillisen kiinnitysluottopankin toimilupa                             | 7         |
| 4.2      | Talletuspankin ja luottoyhteisön lupahakemus                          | 7         |
| 4.3      | Hakemuksessa huomioitavia seikkoja                                    | 8         |
| <b>5</b> | <b>Riskienhallinta ja sisäinen valvonta</b>                           | <b>10</b> |
| 5.1      | Maksuetuoikeus                                                        | 10        |
| 5.2      | Toimintaa koskevat rajoitukset                                        | 10        |
| 5.3      | Liiketoimintasuunnitelma                                              | 11        |
| 5.4      | Markkina- ja likviditeettiriskejä koskevat vaatimukset                | 11        |
| 5.4.1    | Markkinariskejä koskevat limiitit                                     | 11        |
| 5.4.2    | Ylivakuutta koskevat vaatimukset                                      | 12        |
| 5.4.3    | Keskijuoksuaajan laskenta                                             | 12        |
| 5.4.4    | Korkokassavirtojen kertymä                                            | 12        |
| 5.5      | Kiinteistövakuudellista luottoa ja sen vakuuksia koskevat vaatimukset | 13        |
| 5.5.1    | Vakuuksien käypä arvo                                                 | 13        |
| 5.5.2    | Vakuusmassan arvonmuutosten vaikutukset                               | 13        |
| 5.6      | Operatiivisten riskien hallintaa koskevat vaatimukset                 | 14        |
| <b>6</b> | <b>Kumotut määräykset ja ohjeet</b>                                   | <b>15</b> |



# 1 Soveltamisala ja määritelmät

## 1.1 Soveltamisala

Näitä ohjeita ja määräyksiä sovelletaan seuraaviin Finanssivalvonnasta annetussa laissa tarkoitettuihin valvottaviin:

- kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain 5 §:ssä tarkoitettuihin kiinnitysluottopankkeihin,
- talletuspankkeihin ja luottoyhteisöihin, joille Finanssivalvonta on myöntänyt kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain 10 §:ssä tarkoitetun luvan kiinnitysluottopankkitoiminnan harjoittamiseen.

## 1.2 Määritelmät

Näissä määräyksissä ja ohjeissa tarkoitetaan:

- *kiinnitysluottopankilla*: kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain (16.7.2010/688) 5 §:ssä tarkoitettua luottolaitosta,
- *luvan saaneella luottolaitoksella*: talletuspankkia tai luottoyhteisöä, jolle Finanssivalvonta on myöntänyt kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain 10 §:ssä tarkoitetun luvan kiinnitysluottopankkitoiminnan harjoittamiseen,
- *valvottavalla*: sekä erillistä kiinnitysluottopankkia että luvan saanutta luottolaitosta,
- *vakuusmassalla*: kokonaisuutta, joka muodostuu vakuuksien kokonaismäärään laskettavista kiinteistövakuudellisia luotoista, julkisyhteisöluotoista, väliaikaisista vakuuksista ja suojauksista.

## 2 Säädöstausta ja kansainväliset suositukset

### 2.1 Lainsäädäntö

Näiden määräysten ja ohjeiden aihepiiriin liittyvät seuraavat säädökset:

- luottolaitostoinnasta annettu laki (121/2007)
- kiinnitysluottopankkitoiminnasta annettu laki (688/2010)

### 2.2 Euroopan unionin direktiivit

Näiden määräysten ja ohjeiden aihepiiriin liittyy seuraavat Euroopan unionin direktiivit:

- Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2006/48/EY (32006L0048), annettu 14 päivänä kesäkuuta 2006, luottolaitosten liiketoiminnan aloittamisesta ja harjoittamisesta (uudelleenlaadittu teksti) (ETA:n kannalta merkityksellinen teksti) (EUVL L 177, 30.6.2006, s 1-200)

### 2.3 Finanssivalvonnan määräyksenantovaltuus

(1) Finanssivalvonnan oikeus antaa sitovia määräyksiä perustuu kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain kohtiin:

- 10 §:n 3 momentti (lupamenettely),
- 11 §:n 1 momentti (riskienhallinta ja sisäinen valvonta),
- 16 §:n 4 momentti (nykyarvon laskenta),
- 17 §:n 3 momentti (maksuvalmiutta koskevat vaatimukset),
- 18 §:n 3 momentti (johdannaissovimukset kiinnitysluottopankkitoiminnassa).

# 3 Tavoitteet

## 3.1 Tavoitteet

- (1) Näiden määräysten ja ohjeiden tavoitteena on
- esittää selkeästi ja kootusti lupahakemukseen liittyvä menettely sekä antaa tietoa hakemuksen arviointiperiaatteista,
  - ohjata hakijan riskienhallintaa ja sisäistä valvontaa antamalla tarkempia määräyksiä ja ohjeita maksuetuoikeutta ja selvitystilaa koskevien säännösten soveltamisesta siten, että myös tallettajien ja muiden velkojien asema tulee riittävästi huomioiduksi,
  - ohjata kiinnitysluottopankkien ja luvan saaneiden luottolaitosten menettelytapoja niiltä osin, kuin lainsäädännöstä ei ole saatavissa riittävästi ohjausta.
- (2) Määräykset ja ohjeet ovat tarpeen sekä yleisön että katettujen joukkolainan haltijoiden suojaamiseksi mm. takaisinmaksettavien varojen menettämisen riskiltä ja pankkijärjestelmän luotettavuuden ja vakauden valvomiseksi.

# 4 Lupamenettely

## 4.1 Erillisen kiinnitysluottopankin toimilupa

- (1) Erillisen kiinnitysluottopankin perustaminen vaatii luottolaitostoiminnasta annetun lain 24§:ssä tarkoitetun luottolaitostoimiluvan. Luottolaitoksen toimilupahakemusta koskevaa tarkempaa sääntelyä on annettu Finanssivalvonnan rahoitussektorin määräyskokoelman standardissa 1.1 Toimiluvat ja notifikaatiot. Kiinnitysluottopankin toimintaa on rajoitettu kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain 2 §:n 6 – kohdassa tarkoitetulla tavalla.

OHJE (kohta 2)

- (2) Finanssivalvonta katsoo, että hakemukseen, jolla haetaan kiinnitysluottopankin toimilupaa, on luottolaitostoimilupaa koskevien selvitysten lisäksi sisällytettävä kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain 10 §:ssä ja jäljempänä kohdassa 4.2.säädetyt selvitykset.

## 4.2 Talletuspankin ja luottoyhteisön lupahakemus

- (3) Kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain 10 §:n 1 momentin mukaan Finanssivalvonta voi myöntää hakemuksesta talletuspankille tai luottoyhteisölle, joka täyttää mainitussa laissa säädetyt ehdot, luvan kiinnitysluottopankkitoimintaan.

OHJE (kohdat 4-19)

- (4) Kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain 10 §:n 2 momentin mukaan hakijan on toimitettava Finanssivalvonnalle yhtiöjärjestyksensä tai toimintaa koskevien sääntöjensä lisäksi seuraavat 2 momentin 1-7 kohdissa tarkoitetut selvitykset:
- (5) 1) Selvitys siitä, että kiinnitysluottopankkitoimintaa harjoitetaan tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaisesti (10 § 2 momentin 1 – kohta).
- (6) Finanssivalvonta katsoo, että kuvauksen tulee olla yhtenäinen dokumentti, josta käy perustellusti ilmi miten toiminta on järjestetty ja miten toimintaa koskevat rajoitukset on otettu huomioon.
- (7) 2) Kiinnitysluottopankkitoimintaa koskeva liiketoimintasuunnitelma (10 § 2 momentin 2 – kohta)
- (8) Finanssivalvonta katsoo, että suunnitelman tulee olla hallituksen hyväksymä ja siitä tulee käydä ilmi ainakin jäljempänä kohdassa 5.3 mainitut tiedot.
- (9) 3) Selvitys hakijan taloudellisesta asemasta ja toimintakyvystä (10 § 2 momentin 3 – kohta)

- (10) Finanssivalvonta katsoo, että selvityksen tulee sisältää tilinpäätöksen, osavuositarkastuksen ja Finanssivalvonnalle toimitetun säännöllisen raportoinnin lisäksi selvitys hakijan tiedossa olevista riskiasemaan olennaisesti vaikuttavista seikoista.
- (11) 4) Kiinnitysluottopankkitoiminnan edellyttämä ammattitaito ja asiantuntemus (10 § 2 momentin 4 – kohta)
- (12) Finanssivalvonta katsoo, että selvityksen tulee sisältää Finanssivalvonnan standardissa 1.4 Luotettavuus, sopivuus ja ammattitaito tarkoitetut ilmoitukset vastuuhenkilöistä.
- (13) 5) Selvitys siitä, että hakijan riskienhallinta- ja valvontamenetelmät ovat kiinnitysluottopankkitoiminnan edellyttämällä tasolla (10 § 2 momentin 5 – kohta)
- (14) Finanssivalvonta katsoo, että selvityksestä tulee käydä ilmi miten hakija on järjestänyt kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevan riskienhallintansa yhdeksi kokonaisuudeksi siten, että hakijalla on valmiudet eriyttää toiminto itsenäiseksi mahdollisessa selvitystilassa.
- (15) Finanssivalvonta katsoo, että selvitykseen tulee liittää kuvaus sisäisistä raportointilinjoista vastuuhenkilöineen sekä hallitukselle tuleva raportointi yhtenä kokonaisuutena malliraportteineen.
- (16) 6) Selvitys vakuuksien arvostamista koskevista periaatteista ja menettelytavoista (10 § 2 momentin 6- kohta),
- (17) Finanssivalvonta katsoo, että selvityksen tulee sisältää ainakin kuvaus vakuuksien käyvän arvon seurantaan koskevasta tilastollisesta menetelmästä, päätöksentekomenettely käyvän arvon vahvistamisesta ja kuvaus arvojen kirjaamisesta pankin järjestelmiin.
- (18) 7) Selvitys siitä, että joukkolainarekisteri täyttää säädetyt vaatimukset (10 § 2 momentin 7 – kohta)
- (19) Finanssivalvonta katsoo, että selvityksessä tulee olla kuvaus rekisterin teknisestä toteutuksesta, toiminnan ulkoistamisesta annetussa standardissa 1.6 tarkoitetuista ulkoistuksista, varajärjestelmistä, tarkastettavuudesta ja siitä, miten rekisterissä olevat luotot on eriytetty muusta luottokannasta.

### 4.3 Hakemuksessa huomioitavia seikkoja

#### OHJE (kohdat 20–21)

- (20) Hakemuksessaan valvottavan tulisi kiinnittää huomiota seuraaviin seikkoihin:
- Miten valvottava arvioi ja tarkastaa jatkuvasti maksuetuoikeutta (25 §) turvaavien järjestelmien ja menettelytapojen toimivuutta ja lainmukaisuutta.
  - Miten valvottava arvioi ja tarkastaa kiinnitysluottopankkitoiminnan eriytettävyyttä mahdollisessa selvitystilassa.
  - Matriisiorganisaatiossa eri toimijoiden vastuut ovat selkeästi määritellyt ja dokumentoituja.
  - Riskien valvonta on riippumatonta ja liiketoiminnasta erillään. Hallitus saa raportointia koskevat tiedot liiketoiminnasta erilliseltä taholta.

- Liiketoimintasuunnitelma on riittävän yksityiskohtainen ja voi sisältää myös toimintaa koskevia rajoituksia.
- Tilastollisten menetelmien avulla tapahtuva vakuuksien markkinahintojen seuranta tapahtuu riittävän usein ja uusien arvojen päivitys hakijan järjestelmiin tapahtuu ilman viivytystä.
- Joukkolainarekisterin tekniset ratkaisut ovat luotettavia, tukevat olemassa olevia järjestelmiä ja ne ovat Finanssivalvonnan tarkastettavissa.

(21) Ennen hakemuksen jättämistä hakijan tulisi käydä keskustelu Finanssivalvonnan kanssa, jossa käsitellään mm.

- hakijan taloudellista asemaa ja sen kehitykseen vaikuttavia seikkoja lyhyellä ja pitkällä aikavälillä,
- hakijan varainhankinnan tilaa sekä tavoitteita lyhyellä ja pitkällä aikavälillä,
- hakijan riskiasemaan vaikuttavia seikkoja,
- kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevan liiketoimintasuunnitelman tavoitteita ja rajoituksia,
- liikkeeseenlaskujen enimmäismäärälle asetettavia rajoituksia,
- lupahakemuksen sisältöä,
- joukkolainarekisteriä koskevia ratkaisuja.

# 5 Riskienhallinta ja sisäinen valvonta

## 5.1 Maksuetuoikeus

- (1) Kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain 25 §:ssä on säädetty katettujen joukkolainojen maksuetuoikeudesta liikkeeseenlaskijan selvitystilassa ja konkurssissa.
- (2) Kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain 11 §:n 1 momentin mukaan Finanssivalvonnalla on oikeus antaa määräyksiä kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevasta riskienhallinnasta ja sisäisestä valvonnasta.

### MÄÄRÄYS (kohdat 3-5)

- (3) Luvan saaneen luottolaitoksen hallituksen tulee varmistaa, että maksuetuoikeutta koskevat vaatimukset täyttyvät jatkuvasti. Vakuutena olevien luottojen pääomasta ja korkovirroista tulee voida joka hetki määrittää muille velkojille kuuluva osuus.
- (4) Luvan saaneella luottolaitoksella tulee olla valmius tuottaa maksuetuoikeuden toteutumista koskeva selvitys Finanssivalvonnalle ilman viivytystä Finanssivalvonnan sitä pyytäessä.
- (5) Luvan saaneen luottolaitoksen hallituksen tulee varmistaa, että kiinnitysluottopankkitoiminta on organisoitu siten, että kiinnitysluottopankkitoimintaa voidaan jatkaa mahdollisessa selvitystilassa lain edellyttämällä tavalla.

### OHJE (kohta 6)

- (6) Luvan saaneen luottolaitoksen joukkolainarekisteriin ei tulisi kirjata muita kuin vakuusmas-  
san arvoon laskettavia luottoja. Poikkeuksena tästä ovat esimerkiksi vakuuden vaihtoon tai  
luottojen uudelleenjärjestelyyn liittyvä tai muu niihin rinnastettava tilapäinen syy.

## 5.2 Toimintaa koskevat rajoitukset

- (7) Kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain 11 §:n 1 momentin mukaan Finanssivalvonnalla on oikeus antaa määräyksiä kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevasta riskienhallinnasta ja sisäisestä valvonnasta.
- (8) Rajoitusten osalta sovelletaan lisäksi myös mitä luottolaitostoinnasta annetun lain 49 ja 50 §:ssä sekä Finanssivalvonnan luottolaitoksen riskienhallinnasta antamissa standardeissa on säädetty.

**MÄÄRÄYS (kohta 9)**

- (9) Luvan saneen luottolaitoksen hallituksen tulee vähintään vuosittain vahvistaa ja ilmoittaa Finanssivalvonnalle toimintaa koskevat rajoitukset. Rajoituksina tulee vahvistaa ainakin
- katetuilla joukkolainoilla hankittavan varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta ja taseen loppusummasta,
  - katettujen joukkolainojen enimmäismäärä suhteessa käytettävissä olevien vakuuksien määrään.

**OHJE (kohta 10)**

- (10) Rajoitusten määrää arvioidessaan luvan saaneen luottolaitoksen tulisi ottaa huomioon tallettajien ja muiden velkojien asema.

## 5.3 Liiketoimintasuunnitelma

**OHJE (kohdat 11 ja 12)**

- (11) Valvottavan hallituksen tulisi vahvistaa kiinnitysluottopankkitoimintaa koskeva liiketoimintasuunnitelma vähintään vuosittain.
- (12) Suunnitelmasta tulisi käydä ilmi ainakin seuraavat seikat:
- suunnitellut liikkeeseenlaskut seuraavan vuoden aikana,
  - tavoite ja rajoitukset katetuilla joukkolainoilla hankitulle varainhankinnan osuudelle suhteessa kokonaisvarainhankintaan, ja taseen loppusummaan,
  - tavoite ja rajoitukset katettujen joukkolainojen määrälle suhteessa käytettävissä olevien vakuuksien määrään,
  - hinnoitteluodotukset, tavoiteltu luottoluokitustaso, kohderyhmä, ylivakuustavoitteet, kustannukset,
  - vakuusmassan laatu ja koostumustavoitteet sekä lähteet,
  - suojauksia koskevat periaatteet,
  - väliaikaisen vakuuden lajit,
  - strukturoitujen liikkeeseenlaskujen käyttö,
  - väliluoton käyttöä koskevat periaatteet ja tavoitteet.

## 5.4 Markkina- ja likviditeettiriskejä koskevat vaatimukset

### 5.4.1 Markkinariskejä koskevat limiitit

- (13) Kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain 11§ 1 momentin mukaan Finanssivalvonnalla on oikeus antaa määräyksiä kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevasta riskienhallinnasta ja sisäisestä valvonnasta.

**MÄÄRÄYS (kohta 14)**

- (14) Valvottavan tulee limiittejä asettaessaan ottaa huomioon Finanssivalvonnan standardin 4.4c Markkinariskien hallinta luvussa 6 olevat säännökset.

- (15) Finanssivalvonta suosittelee, että valvottava asettaa erillisiä rahoitusriskilimiittejä esimerkiksi asettamalla enimmäismäärän katetuille joukkolainoille, jotka saavat erääntyä määritellyn ajanjakson sisällä.

#### 5.4.2 Ylivakuutta koskevat vaatimukset

##### O H J E (kohta 16)

- (16) Mikäli eri vakuuspooleille on asetettu eri ylivakuusvaateita, tulisi valvottava seurata eri vakuuspoolien ylivakuusasteita erikseen.

#### 5.4.3 Keskijuoksuajan laskenta

- (17) Kiinnitysluottopankkilain 17 §:n 1 momentin mukaan liikkeeseenlaskijan on huolehdittava siitä, että katettujen joukkolainojen jäljellä oleva keskimääräinen laina-aika ei ole pidempi kuin 20 §:ssä tarkoitettuun joukkolainarekisteriin merkittyjen luottojen jäljellä oleva keskimääräinen laina-aika.
- (18) Kiinnitysluottopankkilain 17 §:n 3 momentin mukaan Finanssivalvonta voi antaa tarkemmat määräykset tämän pykälän soveltamisesta.

##### M Ä Ä R Ä Y S (kohta 19)

- (19) Valvottavan on laskettava kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain 17 §:n 1 momentissa tarkoitettu keskimääräinen laina-aika sopimusten jäljellä olevien kassavirtojen jäljellä olevien laina-aikojen nykyarvolla painotettuna keskiarvona. Nykyarvo lasketaan diskonttaamalla tulevaisuuden kassavirran nimellismäärä nykyhetkeen. Johdannaissopimukset lasketaan mukaan keskimääräisiä laina-aikoja laskettaessa.

#### 5.4.4 Korkokassavirtojen kertymä

- (20) Kiinnitysluottopankkilain 17 §:n 2 momentin mukaan liikkeeseenlaskijan on lisäksi huolehdittava siitä, että vakuuksien kokonaismäärään laskettavista varoista minkä tahansa 12 peräkkäisen kalenterikuukauden jakson aikana kertyvien korkojen yhteenlaskettu määrä riittää kattamaan samana aikana katettujen joukkolainojen haltijoille maksettavien korkojen ja johdannaissopimusten vastapuolille maksettavien maksujen yhteenlasketun määrän.
- (21) Kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain 17 § 2 momentin mukaan ennen kiinnitysluottopankin tai väliluoton velallisen asettamista konkurssiin tai selvitystilaan, kiinnitysluottopankki saa vaihtoehtoisesti laskea vakuuksista kertyvät korot väliluoton velallisen antamien vakuuksien osalta väliluoton korkosuoritusten perusteella.
- (22) Kiinnitysluottopankkilain 17 §:n 3 momentin mukaan Finanssivalvonta voi antaa tarkemmat määräykset tämän pykälän soveltamisesta.

##### M Ä Ä R Ä Y S (kohdat 23–25)

- (23) Rekisteriin merkittyjen kiinteä ja vaihtuvakorkoisten luottojen jäljellä olevat pääoma-, korko- ja johdannaissopimusten sisään tulevat kassavirrat tulee laskea erikseen.

- (24) Liikkeeseen laskettujen kiinteä- ja vaihtuvakorkoisten katettujen joukkolainojen jäljellä olevat pääoma-, korko-, ja johdannaissopimusten ulos menevät kassavirrat tulee laskea erikseen.
- (25) Vaihtuvakorkoisten sopimusten tulevaisuuden kassavirrat on arvioitava menetelmällä, joka on dokumentoitu ja hyväksytty valvottavan hallituksessa.

OHJE (kohdat 26–28)

- (26) Vaihtuvakorkoisten sopimusten tulevaisuuden korkokassavirtojen arviointi voi perustua esimerkiksi koronvaihtosopimuskorkokäyrästä johdettuun termiinikorkokäyrään.
- (27) 12 kuukauden aikana saatavien korkojen määrän tulisi olla maksettuja korkoja suurempi myös silloin, kun sopimusten arvioinnissa käytetylle korkokäyrälle tehdään yhden prosenttiyksikön tason muutos ylös ja alas (+/- 1 % yksikön parallel shift).
- (28) Vaihtuvakorkoisten sopimusten arvioinnissa käytettävälle korkokäyrälle tulisi tehdä muodonmuutoksia ylös ja alas (esimerkiksi +/- 0,5 % yksikön twist), ja laskea sen vaikutus tulevaisuuden kassavirtoihin.

## 5.5 Kiinteistövakuudellista luottoa ja sen vakuuksia koskevat vaatimukset

### 5.5.1 Vakuuksien käypä arvo

- (29) Kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain 11§ 1 momentin mukaan Finanssivalvonnalla on oikeus antaa määräyksiä kiinnitysluottopankkitoimintaa koskevasta riskienhallinnasta ja sisäisestä valvonnasta.

MÄÄRÄYS (kohdat 30–33)

- (30) Laskiessaan joukkolainarekisteriin kirjattujen vakuuksien arvoa valvottavan tulee käyttää järjestelmiinsä kirjattua kiinteistövakuudellisten luottojen vakuuksien käypää arvoa.
- (31) Valvottavan tulee seurata neljännesvuosittain kiinteistövakuudellisten luottojen vakuuksien markkina-arvojen kehitystä Finanssivalvonnan standardeissa 4.3c, 4.3e ja 4.3f määrityllä tavoin, esimerkiksi tilastollista menetelmää hyväksi käyttäen.
- (32) Käyttäessään Finanssivalvonnan standardeissa 4.3c, 4.3e ja 4.3f tarkoitettua tilastollista menetelmää valvottavan tulee määritellä raja-arvot hintojen muutoksille.
- (33) Hintojen laskua kuvaavan raja-arvon ylityksen tulee johtaa siihen, että valvottava päivittää yksittäisten vakuuksien uuden käyvän arvon valvottavan omiin järjestelmiin ilman viivytystä Finanssivalvonnan standardien 4.3c, 4.3e ja 4.3f tarkoittamalla tavalla.

### 5.5.2 Vakuusmassan arvonmuutosten vaikutukset

OHJE (kohdat 34 ja 35)

- (34) Valvottavan tulisi säännöllisesti arvioida kiinteistövakuudellisten luottojen vakuuksien arvonmuutoksien vaikutuksia ja varautua riittävästi arvonmuutosten seurauksiin markkinahintojen laskiessa.

- (35) Valvottavan tulisi käyttää stressitestejä arvioidessaan vakuusmassan arvonmuutosten vaikutuksia. Stressitestejä varten valvottavan tulisi jakaa rekisterissä olevat luotot eri LTV luokkiin. Testin tulisi osoittaa rekisteristä kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain 14 §:n nojalla poistuvien luottojen määrä LTV luokittain.

## 5.6 Operatiivisten riskien hallintaa koskevat vaatimukset

OHJE: (kohdat 36 ja 37)

- (36) Valvottavan tulisi tunnistaa kiinnitysluottopankkitoimintaan liittyvät operatiiviset riskit ja järjestettävä operatiivisten riskien hallinta kiinnitysluottopankkitoiminnan luonteen asettamien vaatimusten mukaisesti ja noudattaen mitä Finanssivalvonnan Operatiivisten riskien hallinnasta annetussa standardissa 4.4b on määrätty.
- (37) Valvottavan tulisi huolehtia joukkolainarekisterin toiminnan ja tietoturvallisuuden tasosta siten, että kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain 20–22§:en vaatimukset täyttyvät jatkuvasti.

# 6 Kumotut määräykset ja ohjeet

Nämä määräykset ja ohjeet kumoavat voimaan tulleessaan Finanssivalvonnan markkinariskien hallinnasta annetussa standardissa 4.4c luvussa 8 "Kiinnitysluottopankkien taseriskien hallinta" annetut määräykset ja ohjeet.

# 7 Raportointi Finanssivalvonnalle

- (1) Valvottavan säännöllisen raportoinnin järjestämistä ja sisältöä on käsitelty määräyksessä ja ohjeessa 7/2012.