

Föreskrifter och anvisningar 2/2024

Riskhantering vid hypoteksbankverksamhet

Ärendekod
FIVA/2024/244

Utfärdade
18.10.2025

Gäller från
1.1.2025

Upplysningar:
Banktillsyn/Juridik inom banktillsyn

FINANSINSPEKTIONEN
telefon 09 183 51
foramn.efternamn@fiva.fi
finansinspektionen.fi

Den juridiska karaktären av föreskrifter och anvisningar

Föreskrifter

I Finansinspektionens föreskrifter och anvisningar presenteras föreskrifterna under rubriken "Föreskrift". Föreskrifterna är bindande rättsregler, som måste följas.

Finansinspektionen meddelar föreskrifter endast med stöd av och inom ramen för rättsliga bestämmelser som ger Finansinspektionen behörighet att ge ut föreskrifter.

Anvisningar

I Finansinspektionens föreskrifter och anvisningar presenteras under rubriken "Anvisning" Finansinspektionens tolkningar av innehållet i lagar eller andra bindande bestämmelser.

Under denna rubrik presenteras också rekommendationer och andra verksamhetsanvisningar som inte är bindande. Vidare upptas här Finansinspektionens rekommendationer om hur internationella riktlinjer och rekommendationer ska följas.

Av formuleringen av anvisningen framgår när det är fråga om en tolkning och när det är fråga om en rekommendation eller annan verksamhetsanvisning. Formuleringen av anvisningarna och den juridiska karaktären av föreskrifterna och anvisningarna förklaras närmare på Finansinspektionens webbplats.

[Finansinspektionen.fi > Regelverk > Den juridiska karaktären av föreskrifter och anvisningar](#)

Innehåll

1	Tillämpningsområde och definitioner	4
1.1	Tillämpningsområde	4
1.2	Definitioner	4
2	Regelverk och internationella rekommendationer	5
2.1	Lagstiftning	5
2.2	EU-direktiv	5
2.3	Finansinspektionens rätt att meddela föreskrifter	5
3	Syfte	6
4	Riskhantering vid hypoteksbanksverksamhet	7
4.1	Förutsättningar för hypoteksbanksverksamhet samt tillsyn över verksamheten	7
4.1.1	Affärsplan	7
4.2	Säkerhetsmassa	8
4.2.1	Krav för övervärde	8
4.3	Obligationsregister	9
4.4	Likviditetskrav	9
4.4.1	Uppskjutande av förfallodagen för en säkerställd obligation	10
4.5	Differentiering av riskhantering vid hypoteksbanksverksamhet i samband med resolution	11
5	Upphävda föreskrifter och anvisningar	12

1 Tillämpningsområde och definitioner

1.1 Tillämpningsområde

Dessa föreskrifter och anvisningar tillämpas på följande företag under tillsyn enligt lagen om Finansinspektionen (878/2008):

- hypoteksbanker enligt 4 § i lagen om hypoteksbanker och säkerställda obligationer,
- hypoteksbanker och kreditföretag som Finansinspektionen har beviljat tillstånd att bedriva hypoteksbanksverksamhet enligt 8 § i lagen om hypoteksbanker och säkerställda obligationer.

1.2 Definitioner

I dessa föreskrifter och anvisningar avses med

- *hypoteksbank* ett kreditföretag i aktiebolagsform som inte får bedriva annan affärsverksamhet än affärsverksamhet enligt 5 § i lagen om hypoteksbanker och säkerställda obligationer,
- *kreditinstitut med hypoteksbankstillstånd* en inlåningsbank eller ett kreditföretag som Finansinspektionen har beviljat tillstånd att bedriva hypoteksbanksverksamhet enligt 8 § i lagen om hypoteksbanker och säkerställda obligationer,
- *företag under tillsyn* såväl en separat hypoteksbank som ett kreditinstitut med hypoteksbankstillstånd.

2 Regelverk och internationella rekommendationer

2.1 Lagstiftning

Dessa föreskrifter och anvisningar har samband med

- lagen om hypoteksbanker och säkerställda obligationer (151/2022)
- den upphävda lagen om hypoteksbanksverksamhet (688/2010) i enlighet med 51 § i lagen om hypoteksbanker och säkerställda obligationer

2.2 EU-direktiv

Följande EU-direktiv knyter an till dessa föreskrifter och anvisningar:

- Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2019/2162 av den 27 november 2019 om utgivning av säkerställda obligationer och offentlig tillsyn över säkerställda obligationer samt om ändring av direktiven 2009/65/EG och 2014/59/EU

2.3 Finansinspektionens rätt att meddela föreskrifter

Finansinspektionens rätt att meddela bindande föreskrifter grundar sig på följande lagbestämmelser:

- 24 § 7 mom. i lagen om hypoteksbanker och säkerställda obligationer: Finansinspektionen får meddela närmare föreskrifter om beräkning av värden på derivat och beaktande av räntekassaflöden vid beräkning av det totala värdet i säkerhetsmassan. Dessutom kan Finansinspektionen meddela andra närmare föreskrifter om beräknings- och värderingsmetoder för övervärde.
- 31 § 3 mom. i lagen om hypoteksbanker och säkerställda obligationer: Finansinspektionen får meddela närmare föreskrifter om beräkning av likviditetskravet.

3 Syfte

- (1) Syftet med dessa föreskrifter och anvisningar är att vägleda företag under tillsyn om uppföranderegler när tillräcklig vägledning inte finns att tillgå i lagstiftningen.
- (2) Föreskrifterna och anvisningarna behövs för att skydda såväl allmänheten som innehavare av säkerställda obligationer bl.a. mot risken att förlora medel som företagen under tillsyn är skyldiga att betala tillbaka, dvs. återbetalningspliktiga medel, och för att övervaka tillförlitligheten och stabiliteten i banksystemet.

4 Riskhantering vid hypoteksbanksverksamhet

4.1 Förutsättningar för hypoteksbanksverksamhet samt tillsyn över verksamheten

4.1.1 Affärsplan

- (1) Enligt 8 § 1 mom. i lagen om hypoteksbanker och säkerställda obligationer ska hypoteksbanker och andra kreditinstitut hos Finansinspektionen ansöka om tillstånd att bedriva hypoteksbanksverksamhet. Enligt 8 § 2 mom. 1 punkten ska Finansinspektionen bevilja tillstånd om det enligt den utredning som lämnats in kan säkerställas att ansökan innehåller en tillräckligt omfattande affärsplan, enligt vilken kreditinstitutet är kapabelt att bedriva hypoteksbanksverksamhet i den omfattning som planeras.

I förarbetena till lagbestämmelsen (RP 203/2021 rd s. 51-52) uppräknas exempel på sådant som vanligtvis ska nämnas i en affärsplan för att den ska vara tillräckligt omfattande.

ANVISNING (styckena 2-3)

- (2) Finansinspektionen rekommenderar att styrelsen i företaget under tillsyn fastställer en affärsplan för hypoteksbanksverksamheten åtminstone varje år.
- (3) Finansinspektionen rekommenderar att av affärsplanen framgår åtminstone följande:
- den planerade andel som upplåning genom säkerställda obligationer får utgöra av den samlade upplåningen och av balansomslutningen,
 - det planerade beloppet av säkerställda obligationer i förhållande till beloppet av tillgängliga säkerheter,
 - antal planerade emissioner av säkerställda obligationer och deras volymer under inkommande år,
 - mål för prissättning, kreditbetyg, målgrupp, övervärde och kostnader samt planerade handelsplatser för säkerställda obligationer
 - kvaliteten på kreditfordringar som planeras att ställas som säkerhet för säkerställda obligationer och på andra säkerheter i säkerhetsmassan, mål för sammansättningen och källor,
 - temporära säkerhetsslag för säkerställda obligationer,
 - en utredning om hur säkerheternas tillräcklighet säkerställs under de säkerställda obligationernas livscykel,
 - riktlinjer för planerad användning av derivat som skydd,
 - användning av strukturerade emissioner,
 - huruvida emittenten planerar att emittera säkerställda obligationer med mellankreditsmodellen, och om så är fallet, en detaljerad beskrivning av modellen, av vilken framgår åtminstone riktlinjer och mål för användningen av mellankredit.

4.2 Säkerhetsmassa

4.2.1 Krav för övervärde

- (1) Enligt 24 § i lagen om hypoteksbanker och säkerställda obligationer ska det totala värdet i säkerhetsmassan på det sätt som anges i denna paragraf fortlöpande överskrida värdet på de betalningsförpliktelser som de säkerställda obligationerna medför (övervärde). Övervärdet ska vara minst två procent. Om kraven enligt artikel 129.3a tredje stycket i EU:s kapitalkravsförordning inte uppfylls, ska övervärdet vara minst fem procent. Övervärdet ska utöver den andel som föreskrivs i detta moment täcka de uppskattade kostnaderna för avveckling av säkerställda obligationer.

Övervärdet ska beräknas med en metod som grundar sig på nuvärdet. Vid beräkning av nuvärdet ska betalningar av kreditfordringar som ingår i säkerhetsmassan beaktas i den proportion som kreditfordringarna i fråga till sitt kapital räknas in i det totala värdet i säkerhetsmassan i enlighet med 23 §.

Om en beräkningsmetod som grundar sig på nuvärdet ger ett högre totalt värde i säkerhetsmassan för de förpliktelser som de säkerställda obligationerna medför än en beräkningsmetod som grundar sig på nominellt värde, ska övervärdet beräknas enligt det nominella värdet.

Både vid beräkning enligt nuvärde och enligt nominellt värde ska den höjda kreditförlustrisken för en fordran med säkerhet beaktas på ett ändamålsenligt sätt åtminstone i de fall där fordran i enlighet med artikel 178 i EU:s kapitalkravsförordning ska betraktas som oreglerad.

Vid beräkning enligt nominellt värde ska de säkerheter som ingår i säkerhetsmassan och de förpliktelser som de säkerställda obligationerna medför värderas med beaktande av valutaderivatavtalens inverkan. Vid beräkning enligt nuvärde ska derivatavtal värderas enligt nuvärdet vid värderingstidpunkten.

Både det totala värdet i säkerhetsmassan och de förpliktelser som de säkerställda obligationerna medför ska värderas med samma metod.

Finansinspektionen får meddela närmare föreskrifter om beräkning av värden på derivat och beaktande av räntekassaflöden vid beräkning av det totala värdet i säkerhetsmassan. Dessutom kan Finansinspektionen meddela andra närmare föreskrifter om beräknings- och värderingsmetoder för övervärde.

FÖRESKRIFT (styckena 2-3)

- (2) Vid beräkning enligt nominellt värde och enligt nuvärde ska man i fråga om de medel som används för att täcka fyllnadssäkerheten enligt 18 § i lagen om hypoteksbanker och säkerställda obligationer och likviditetskrav enligt 31 § i den lagen använda samma metod som används för att fastställa likviditetskravet enligt 31 § i den lagen och som baserar sig verkligt värde eller ett lägre bokfört värde.
- (3) Vid värdering av kortfristiga fordringar och kortfristiga insättningar enligt 18 § 1 mom. 2 punkten i lagen om hypoteksbanker och säkerställda obligationer ska fordringens eller insättningens bokförda värde användas.

ANVISNING (styckena 4-5)

- (4) Om olika övervärdeskrav har fastställts för olika säkerhetsmassor, rekommenderar Finansinspektionen att företaget under tillsyn separat följer övervärdesgraderna för de olika säkerhetsmassorna.
- (5) Finansinspektionen rekommenderar att företaget under tillsyn regelbundet bedömer hur alternativa scenarier inverkar på beloppet av övervärdet. Det rekommenderas att effekten av alternativa scenarier på beloppet av övervärdet beaktas även vid fastställande av de riskbenägenheter och riskgränser som hänför sig till hypoteksbanksverksamheten.

4.3 Obligationsregister

- (1) Enligt 27 § i lagen om hypoteksbanker och säkerställda obligationer ska emittenterna föra register över säkerställda obligationer som de emitterat och över deras säkerhetsmassor. Ändringar i registeruppgifterna ska föras in i registret utan dröjsmål. En upptagning som inte kan ändras i efterhand ska göras över anteckningarna i registret. Utifrån uppgifterna i obligationsregistret ska det vara möjligt att identifiera de säkerhetsmassor som är säkerhet för obligationerna samt de säkerheter som ingår i säkerhetsmassorna.

ANVISNING (styckena 2-3)

- (2) Finansinspektionen rekommenderar att i obligationsregistret i ett kreditinstitut med hypoteksbankstillstånd registreras inga andra krediter än de som inräknas i säkerhetsmassans värde. Undantag från detta kan göras t.ex. vid byte av säkerhet eller omstrukturering av krediter eller av andra liknande temporära anledningar.
- (3) Finansinspektionen rekommenderar att företaget under tillsyn förvarar en upptagning över anteckningarna i obligationsregistret på det sätt som bestäms om förvaring av bokföringsmaterial i bokföringslagen (1336/1997).

4.4 Likviditetskrav

- (1) Enligt 31 § 1 mom. i lagen om hypoteksbanker och säkerställda obligationer ska emittenten se till att det i säkerhetsmassan fortlöpande finns medel som uppfyller villkoren i 18 § 1 och 2 mom. till ett belopp som motsvarar det maximala nettolikviditetsutflödet i anknytning till säkerställda obligationer under följande 180 dagars period (likviditetskrav).
- (2) Enligt 31 § 3 mom. i lagen om hypoteksbanker och säkerställda obligationer får Finansinspektionen meddela närmare föreskrifter om beräkning av likviditetskravet.

FÖRESKRIFT (stycke 3)

- (3) De framtida kassaflödena avseende avtal med rörlig ränta ska värderas enligt en dokumenterad metod godkänd av styrelsen i företaget under tillsyn.

ANVISNING (stycke 4)

- (4) Finansinspektionen rekommenderar att företaget under tillsyn regelbundet bedömer hur alternativa scenarier inverkar på kassaflödena avseende avtal och de maximala

nettolikviditetsutflödesstorheterna. Det rekommenderas att inverkan av alternativa scenarier på likviditetskraven beaktas även vid fastställande av de riskbenägenheter och riskgränser som hänför sig till hypoteksbanksverksamheten.

4.4.1 Uppskjutande av förfallodagen för en säkerställd obligation

- (5) Enligt 32 § 1 mom. i lagen om hypoteksbanker och säkerställda obligationer får en säkerställd obligation innehålla ett villkor enligt vilket emittenten i enlighet med Finansinspektionens tillstånd får skjuta upp förfallodagen för den säkerställda obligationen. Av avtalsvillkoren ska då framgå förutsättningarna enligt 32 § i den lagen och i villkoren ska fastställas den dag då den säkerställda obligationen senast förfaller till betalning. Enligt 3 mom. ska emittenten hos Finansinspektionen senast fem bankdagar innan den säkerställda obligationen förfaller ansöka om tillstånd att i enlighet med denna paragraf skjuta upp förfallodagen.
- (6) I förarbetena till lagbestämmelsen (RP 203/2021 rd s. 67) nämns de meddelanden och utredningar som ska framgå av ansökan.

ANVISNING (styckena 7–9)

- (7) Finansinspektionen rekommenderar att av de utredningar som inlämnas med en ansökan om uppskjutande av förfallodagen för en säkerställd obligation framgår åtminstone följande:
- Den säkerställda obligationen har emitterats i enlighet med lagen om hypoteksbanker och säkerställda obligationer eller företaget under tillsyn har i enlighet med 51 § 4 mom. i den lagen börjat tillämpa lagen om hypoteksbanker och säkerställda obligationer även på säkerställda obligationer som emitterats medan den tidigare lagen om hypoteksbanksverksamhet (688/2010) var i kraft.
 - Villkoren för den säkerställda obligationen i deras helhet.
 - Utredning om att villkoren för uppskjutande av förfallodagen är uppfyllda. Av utredningen ska framgå åtminstone
 - de åtgärder som företaget under tillsyn har vidtagit eller försökt vidta för att refinansiera den obligation som förfaller till betalning från sina normala långfristiga finansieringskällor,
 - en kalkyl av vilken framgår inverkan på LCR-nyckeltalet, som företaget under tillsyn skulle betala den säkerställda obligationen.
 - Den nya förfallodag som söks för lånet.
 - En förteckningen över alla säkerställda obligationslån som företaget under tillsyn emitterat och deras förfallodagar.
- (8) Finansinspektionen rekommenderar att företaget under tillsyn kontaktar Finansinspektionen innan ansökan lämnas in.
- (9) Finansinspektionen rekommenderar att företaget under tillsyn lämnar in ansökan på elektronisk väg till Finansinspektionens registratörskontor.

4.5 Differentiering av riskhantering vid hypoteksbanksverksamhet i samband med resolution

- (1) I 9 § 3 mom. i lagen om hypoteksbanker och säkerställda obligationer föreskrivs att det ska säkerställas att förvaltningen av säkerställda obligationer kan fortsätta oberoende av resolution.

ANVISNING (stycke 2)

- (2) Finansinspektionen rekommenderar att ett kreditinstitut med hypoteksbankstillstånd hypoteksbankstillstånd som inte är en hypoteksbank organiserar sin riskhantering som gäller hypoteksbanksverksamheten som en helhet så att det har beredskap att differentiera funktionen till en självständig helhet vid en eventuell resolution.

5 Upphävda föreskrifter och anvisningar

- (1) När dessa föreskrifter och anvisningar träder i kraft upphäver de Finansinspektionens föreskrifter och anvisningar 6/2012 "Tillståndsförfaranden och riskhantering vid hypoteksbanksverksamhet", som utfärdades den 26 juli 2012. De upphävda föreskrifterna och anvisningarna 6/2012 tillämpas dock även efter ikraftträdandet av dessa föreskrifter och anvisningar på säkerställda obligationer enligt 2 § 5 punkten i lagen om hypoteksbanksverksamhet (688/2010) som emitterats före lagens ikraftträdande med stöd av 51 § i lagen om hypoteksbanker och säkerställda obligationer.