

## TILSKIPUN EVRÓPUÞINGSINS OG RÁÐSINS 98/32/EB

frá 22. júní 1998

### um breytingu, einkum að því er varðar fasteignaveð, á tilskipun ráðsins 89/647/EBE um eiginfjárlutfall lánastofnana(\*)

EVROPUÞINGIÐ OG RÁÐ EVRÓPUSAMBANDSINS  
HAGA,

með hliðsjón af stofnsáttmála Evrópubandalagsins, einkum fyrsta og þriðja málslið 2. mgr. 57. gr.,

með hliðsjón af tillögu framkvæmdastjórnarinnar (1),

með hliðsjón af álitni efnahags- og félagsmálanefndarinnar (2),

í samræmi við málsmeðferðina sem mælt er fyrir um í 189. gr. b í sáttmálanum (3),

og að teknu tilliti til eftirfarandi:

- 1) Rétt er að verðbréf, sem eru tryggð með fasteignaveði, hljóti sömu meðferð og lánin sem um getur í 1. tölul. c-liðar 1. mgr. 6. gr. og 4. mgr. 11. gr. tilskipunar ráðsins 89/647/EBE (4) ef lögbær yfirvöld telja þau jafngild með tilliti til lánsáhættu. Markaðsumhverfi, þar sem eignum er breytt í verðbréf (securitisation), er nú í örri þróun. Því er æskilegt að framkvæmdastjórnin kanni, ásamt aðildarríkjunum, hvaða varfærnisreglur gildi um verðbréf, sem eru tryggð með eignum, og leggi fram, innan árs frá samþykkt þessarar tilskipunar, tillögur sem miða að því að aðlagða núgildandi löggjöf í því skyni að skilgreina viðeigandi varfærnisreglur fyrir verðbréf sem eru tryggð með eignum.
- 2) Í 4. mgr. 11. gr. tilskipunar 89/647/EBE er kveðið á um undanþágu frá ákvæðum 1. tölul. c-liðar 1. mgr. 6. gr., með tilteknum skilyrðum, fyrir fjögur aðildarríki að því er varðar vægið sem skal látið gilda fyrir eignir sem eru tryggðar með veði í skrifstofuhúsnæði eða fjölnota viðskiptahúsnæði. Þessi undanþága féll úr gildi 1. janúar 1996.

- 3) Þegar tilskipun 89/647/EBE var samþykkt tók framkvæmdastjórnin að sér að athuga þessa undanþágu til þess að unnt væri að ákvarða, í ljósi þeirrar athugunar og þróunar á alþjóðavettvangi og enn fremur með tilliti til þess að nauðsynlegt er að komast hjá röskun á samkeppni, hvort ástæða væri til þess að breyta tæðu ákvæði og setja fram viðeigandi tillögur þar að lútandi ef svo væri. Enda þótt niðurstöður athugunarinnar á þessu ákvæði séu ekki endanlegar benda þær til þess að ekki sé verulegur munur á taphlutfalli í þeim aðildarríkjum sem njóta undanþágunnar og í hinum sem hún nær ekki til. Því er unnt að rýmka undanþáguna svo að hún gildi um öll aðildarríkin, sem óska eftir því, til 31. desember 2006.

- 4) Fasteignin, sem veðið er bundið við, skal háð ströngum matsviðmiðunum og reglulegu endurmati svo að tekið sé tillit til þróunar á fasteignamarkaðinum. Eigendur fasteignarinnar skulu annaðhvort nýta hana sjálfir eða leigja hana út. Þetta ákvæði gildir ekki um lán til endurbóta á fasteignum.

- 5) Þessi tilskipun er hentugasta leiðin til að ná settum markmiðum og gengur ekki lengra en nauðsynlegt er til að ná þeim.

SAMÞYKKT TILSKIPUN ÞESSA:

1. gr.

Tilskipun 89/647/EBE er breytt sem hér segir:

1. Eftirfarandi undirgrein bætist við 1. tölul. c-liðar 1. mgr. 6. gr.:

„verðbréf tryggð með fasteignaveði, sem unnt er að fara með á sama hátt og lánin sem um getur í fyrstu undirgrein eða í 4. mgr. 11. gr., ef lögbær yfirvöld telja, með hliðsjón af gildandi lögum í hverju aðildarríki, að þau séu jafngild með tilliti til lánsáhættu. Með fyrirvara um þær tegundir verðbréfa, sem falla undir þennan 1. tölul. og uppfylla skilyrðin sem þar eru sett, geta skjöl, í skilningi a- og b-liðar

(\*) Þessi EB-gerð, sem birtist í Stjtið. EB L 204, 21.7.1998, bls. 26, var nefnd í ákvörðun sameiginlegu EES-nefndarinnar nr. 109/98 frá 1. desember 1998 um breytingu á IX. viðauka (Fjármálaþjónusta) við EES-samninginn, sjá þessa útgáfu af EES-viðbæti við Stjórnartíðindi Evrópubandalagsins.

(1) Stjtið. EB C 114, 19.4.1996, bls. 9.

(2) Stjtið. EB C 30, 30.1.1997, bls. 99.

(3) Álit Evrópuþingsins frá 17. september 1996 (Stjtið. EB C 320, 28. 10.1996, bls. 26), sameiginleg afstaða ráðsins frá 9. mars 1998 (Stjtið. EB C 135, 30.4.1998, bls.1) og ákvörðun Evrópuþingsins frá 30. apríl 1998 (Stjtið. EB C 152, 18.5.1998). Ákvörðun ráðsins frá 19. maí 1998.

(4) Stjtið. EB L 386, 30.12.1989, bls. 14. Tilskipuninni var síðast breytt með tilskipun 96/10/EB (Stjtið. EB L 85, 3.4.1996, bls. 17).

1. Tölul. B-þáttar í viðaukanum við tilskipun ráðsins 93/22/EBE frá 10. maí 1993 um fjárfestingarþjónustu á sviði verðbréfavíðskipta (\*), talist „verðbréf tryggð með fasteignaveði“. Lögbær yfirvöld skulu einkum fullvissa sig um að:

- i) slík verðbréf séu að fullu og milliliðalaust tryggð með samlagi fasteignaveða sem eru sama eðlis og þau sem eru skilgreind í fyrstu undirgrein eða í 4. mgr. 11. gr. og eru í fullu gildi þegar verðbréfin, sem eru tryggð með veði, eru gefin út;
- ii) fjárfestar í verðbréfum sem eru tryggð með fasteignaveði, eða fjárvörslumenn eða umboðsmenn fyrir hönd þeirra, hafi viðunandi forgangsrétt gagnvart eignunum, sem eru lagðar að veði til tryggingar verðbréfunum, í réttu hlutfalli við verðbréfaeign sína.

(\*) Stjtið. EB L 141, 11.6.1993, bls. 27. Tilskipuninni var síðast breytt með tilskipun 95/26/EB (Stjtið. EB L 168, 18.7.1995, bls. 7)\*.

## 2. Í stað 4. mgr. 11. gr. komi eftirfarandi:

„4. Fram til 31. desember 2006 geta lögbær yfirvöld aðildarríkjanna heimilað lánastofnunum sínum að beita 50% áhættuvægi gagnvart lánnum sem eru fyllilega og örugglega tryggð, að mati viðkomandi lögbærra yfirvalda, með veði í skrifstofuhúsnæði eða fjölnota víðskiptahúsnæði, sem staðsett er á yfirráðasvæði þeirra aðildarríkja sem leyfa 50% áhættuvægi, með eftirtöldum skilyrðum:

- i) 50% áhættuvægið gildir um þann hluta lánsins sem er ekki yfir mörkum sem eru reiknuð út samkvæmt annaðhvort a- eða b-lið:

- a) 50% af markaðsvirði viðkomandi fasteignar.

Tveir óháðir matsmenn skulu reikna út markaðsvirði fasteignarinnar og skal hvor um sig gera sjálfstætt mat á þeim tíma sem lánið er veitt. Lánið skal miðast við lægri matsupphæðina.

Einn matsmaður skal endurmeta fasteignina að minnsta kosti árlega. Sé um að ræða lánsupphæð, sem fer ekki yfir 1 milljón ekna og 5% eigin fjár lánastofnunarinnar, skal einn matsmaður endurmeta fasteignina að minnsta kosti á þriggja ára fresti;

- b) 50% af markaðsvirði fasteignarinnar eða 60% af veðlánsvirði hennar, hvort heldur sem lægra er, í þeim aðildarríkjum þar sem settar hafa verið strangar viðmiðanir um mat á veðlánsvirði með

laga- eða stjórnsýsluákvæðum.

Veðlánsvirði er verðgildi fasteignar að mati matsmanns sem leggur varfærnislegt mat á söluhæfni fasteignarinnar í framtíðinni að teknu tilliti til varanleika fasteignarinnar, eðlilegra og staðbundinna markaðsskilyrða, nýtingar fasteignarinnar og annarra hugsanlegra nýtingarmöguleika hennar. Ekki skal taka tillit til spákaupmennskubátta þegar veðlánsvirði er metið. Veðlánsvirðið skal rökstutt í skýrri og gagnsærri greinargerð.

Á þriggja ára fresti hið minnsta, eða ef lækkun á markaði nemur meira en 10%, skal endurmeta veðlánsvirðið og einkum þær ályktanir um þróun viðkomandi markaðar sem matið byggðist á.

Í bæði a- og b-lið merkir „markaðsvirði“ það verð sem fús seljandi fengi fyrir fasteignina ef hún væri seld samkvæmt einkasamningi við óháðan kaupanda á matsdegi, að því tilskildu að fasteignin hafi verið sett á markað opinberlega, að salan geti farið fram við eðlileg markaðsskilyrði og að fyrir hendi sé venjubundinn frestur til að semja um sölnuna með hliðsjón af eðli fasteignarinnar;

- ii) 100% áhættuvægi gildir um þann hluta lánsins sem er umfram mörkin sem mælt er fyrir um í i-lið;
- iii) eigandi fasteignar skal annaðhvort nýta hana sjálfur eða leigja hana út.

Þrátt fyrir fyrstu undirgrein geta lögbær yfirvöld í aðildarríki, sem beitir hærra áhættuvægi á yfirráðasvæði sínu, heimilað, með fyrrgreindum skilyrðum, að 50% áhættuvægi skuli gilda um lán af þessum toga á yfirráðasvæðum þeirra aðildarríkja sem heimila 50% áhættuvægi.

Lögbær yfirvöld aðildarríkja geta heimilað lánastofnunum sínum að beita 50% áhættuvægi gagnvart lánnum, sem eru útstandandi 21. júlí 2000, að því tilskildu að skilyrðin, sem eru talin upp í þessari málsgrein, séu uppfyllt. Þegar svo háttar til skal meta fasteignina í samræmi við matsviðmiðanirnar, sem mælt er fyrir um hér að framan, eigi síðar en 21. júlí 2003.

Að því er varðar lán, sem eru veitt fyrir 31. desember 2006, gildir 50% áhættuvægið áfram fram að gjalddaga þeirra ef lánastofnuninni er gert að hlíta samningsskilmálum.

Fram til 31. desember 2006 geta lögbær yfirvöld í aðildarríkjunum einnig heimilað lánastofnunum sínum að láta 50% áhættuvægi gilda um þann hluta lána sem er fyllilega og örugglega tryggður með hlutabréfum í finnskum húsnæðisfélögum, sem starfa í samræmi við finnsku húsnæðismálalögin frá 1991 eða nýrri jafngild

lög, að því tilskildu að skilyrðin, sem mælt er fyrir um í þessari málsgrein, séu uppfyllt.

Aðildarríkin skulu upplýsa framkvæmdastjórnina um það hvernig þau beita þessari málsgrein.“

3. Í stað 5. mgr. 11. gr. komi eftirfarandi:

„5. Aðildarríkin geta látið 50% áhættuvægi gilda um eignaleigusamninga sem eru gerðir fyrir 31. desember 2006 og um eignir til viðskiptanota sem eru staðsettar í sama landi og höfuðstöðvarnar og falla undir lagaákvæði um að leigusali haldi fullum eignarrétti á hinni leigðu eign uns leigjandinn notfærir sér forkaupsrétt sinn. Aðildarríkin skulu upplýsa framkvæmdastjórnina um það hvernig þau beita þessari málsgrein.“

2. gr.

1. Aðildarríkin skulu samþykkja nauðsynleg lög og stjórnáskilgæfingarmáli til að fara að tilskipun þessari eigi síðar en 24 mánuðum eftir að hún öðlast gildi. Þau skulu tilkynna það framkvæmdastjórninni þegar í stað.

Þegar aðildarríkin samþykkja þessi ákvæði skal vera í þeim tilvísun í þessa tilskipun eða þeim fylgja slík tilvísun þegar þau verða birt opinberlega. Aðildarríkin skulu setja nánari reglur um slíka tilvísun.

2. Aðildarríkin skulu senda framkvæmdastjórninni helstu ákvæði úr landslögum sem þau samþykkja um málefni sem tilskipun þessi nær til.

3. gr.

Tilskipun þessi öðlast gildi á þeim degi sem hún birtist í *Stjórnartíðindum Evrópubandalaganna*.

4. gr.

Tilskipun þessari er beint til aðildarríkjanna.

Gjört í Lúxemborg 22. júní 1998.

*Fyrir hönd Evrópuþingsins,*

*Fyrir hönd ráðsins,*

J. M. GIL-ROBLES

J. CUNNINGHAM

*forseti.*

*forseti.*