

EUROPA-PARLAMENTETS OG RÅDETS DIREKTIV 98/32/EF

af 22. juni 1998

om ændring, især for så vidt angår pant i fast ejendom, af Rådets direktiv 89/647/EØF om solvensnøgletal for kreditinstitutter

EUROPA-PARLAMENTET OG RÅDET FOR DEN
EUROPÆISKE UNION HAR —

kontorejendomme og forretningsejendomme med
blandet anvendelse; gyldigheden af denne undtagelse udløb den 1. januar 1996;

under henvisning til traktaten om oprettelse af Det Europæiske Fællesskab, særlig artikel 57, stk. 2, første og tredje punktum,

under henvisning til forslag fra Kommissionen ⁽¹⁾,

under henvisning til udtalelse fra Det Økonomiske og Sociale Udvalg ⁽²⁾,

i henhold til fremgangsmåden i traktatens artikel 189 B ⁽³⁾, og

ud fra følgende betragtninger:

(1) Det er hensigtsmæssigt at sidestille værdipapirer, som er sikret ved pant i fast ejendom, med de lån, der er omhandlet i artikel 6, stk. 1, litra c), nr. 1), og artikel 11, stk. 4, i Rådets direktiv 89/647/EØF ⁽⁴⁾, hvis de kompetente myndigheder anser dem for at være ækvivalente med hensyn til kreditrisikoen; markedet for kapitalfremskaffelse via emission af værdipapirer er i stærk udvikling; Kommissionen bør derfor sammen med medlemsstaterne undersøge, hvilke forsigtighedsregler der gælder for obligationer, som er udstedt med sikkerhed i specificerede aktiver, og inden et år fra vedtagelsen af nærværende direktiv fremsætte forslag om tilpasning af den nugældende lovgivning med henblik på at fastlægge passende forsigtighedsregler for obligationer, som er udstedt med sikkerhed i specificerede aktiver;

(2) ifølge artikel 11, stk. 4, i direktiv 89/647/EØF har fire medlemsstater mulighed for på visse betingelser at fravige bestemmelserne i artikel 6, stk. 1, litra c), nr. 1), for så vidt angår den vægtning, der skal anvendes på aktivposter, som er sikret ved pant i

(3) i forbindelse med vedtagelsen af direktiv 89/647/EØF forpligtede Kommissionen sig til at undersøge denne undtagelse for at konstatere, om det på baggrund af dens undersøgelse og den internationale udvikling og under hensyntagen til behovet for at undgå konkurrencefordrejninger ville være berettiget at ændre den og i så fald at fremsætte passende forslag; selv om resultaterne af denne undersøgelse ikke er fuldstændig entydige, viser de, at der ikke er nogen større forskel mellem de tabstal, der er konstateret i de medlemsstater, der er omfattet af undtagelsen, og i dem, der ikke er det; det er derfor muligt at udvide denne undtagelse til at omfatte alle de medlemsstater, der måtte ønske det, indtil den 31. december 2006;

(4) de ejendomme, pantet vedrører, skal omfattes af strenge vurderingskriterier og skal med regelmæssige mellemrum nyvurderes for at tage hensyn til udviklingen på erhvervsejendomsmarkedet; disse ejendomme skal være benyttet af ejeren selv eller udlejet af denne; lån til ejendomme opført med salg for øje er ikke omfattet af denne bestemmelse;

(5) nærværende direktiv er det mest egnede middel til at gennemføre de tilsigtede mål, og det går ikke ud over, hvad der er nødvendigt for at nå disse mål —

UDSTEDT FØLGENDE DIREKTIV:

Artikel 1

Direktiv 89/647/EØF ændres således:

⁽¹⁾ EFT C 114 af 19.4.1996, s. 9.

⁽²⁾ EFT C 30 af 30.1.1997, s. 99.

⁽³⁾ Europa-Parlamentets udtalelse af 17. september 1996 (EFT C 320 af 28.10.1996, s. 26), Rådets fælles holdning af 9. marts 1998 og Europa-Parlamentets afgørelse af 30. april 1998 (EFT C 152 af 18.5.1998). Rådets afgørelse af 19. maj 1998.

⁽⁴⁾ EFT L 386 af 30.12.1989, s. 14. Direktivet er senest ændret ved direktiv 96/10/EF (EFT L 85 af 3.4.1996, s. 17).

1) I artikel 6, stk. 1, litra c), nr. 1), tilføjes følgende afsnit:

»værdipapirer sikret ved pant i fast ejendom kan sidestilles med de i første afsnit eller i artikel 11, stk. 4, omhandlede lån, hvis de kompetente myndigheder under hensyntagen til gældende ret i hver enkelt medlemsstat anser dem for at være ækvivalente med hensyn til kreditrisikoen. Uden at dette foregriber arten af de værdipapirer, som kan omfattes af og opfylde betingelserne i dette nr. 1), kan »værdipapirer sikret ved pant i fast ejendom« omfatte instrumenter, således som de er defineret i afsnit B, punkt 1, litra a) og b), i bilaget til Rådets direktiv 93/22/EØF af 10. maj 1993 om investeringsservice i forbindelse med værdipapirer (*). De kompetente myndigheder skal især sikre sig:

- i) at disse værdipapirer er fuldstændig og direkte sikret ved en pulje af pantesikrede lån af samme karakter som dem, der er defineret i første afsnit eller i artikel 11, stk. 4, og som ikke er misligholdt på det tidspunkt, hvor værdipapirerne udstedes
- ii) at de værdipapirer, som er sikret ved pant i fast ejendom, og som er holdt direkte af en investor eller en befuldmægtiget på disses vegne, har en acceptabel høj prioritetsstilling i de underliggende panteaktiver.

(*) EFT L 141 af 11.6.1993, s. 27. Direktivet er senest ændret ved direktiv 95/26/EF (EFT L 168 af 18.7.1995, s. 7).«

2) Artikel 11, stk. 4, affattes således:

»4. Indtil den 31. december 2006 kan medlemsstaternes kompetente myndigheder tillade deres kreditinstitutter at anvende en 50 %-vægtning på lån, som fuldt og helt er sikret til de pågældende myndigheders tilfredshed ved pant i kontor- og forretningsejendomme med blandet anvendelse, der er beliggende i de medlemsstater, der tillader en 50 %-vægtning, under forudsætning af at følgende betingelser er opfyldt:

- i) 50 %-vægtningen gælder for den del af lånet, der ikke overstiger en grænse, der er beregnet i henhold til enten litra a) eller b):
 - a) 50 % af den pågældende ejendoms markedsværdi.

Ejendommens markedsværdi beregnes af to uafhængige vurderingsmænd, der foretager uafhængige vurderinger på tidspunktet for optagelsen af lånet. Lånet baseres på den laveste af de to vurderinger.

Ejendommen nyvurderes mindst én gang om året af én vurderingsmand. For så vidt angår lån, der ikke overstiger 1 mio. ECU og ikke andrager mere end 5 % af kreditinstituttets egenkapital, nyvurderes ejendommen mindst hvert tredje år af én vurderingsmand.

- b) 50 % af ejendommens markedsværdi eller 60 % af belåningsværdien, idet den laveste af disse værdier lægges til grund, i de medlemsstater, som ved love eller administrative bestemmelser har fastsat strenge kriterier for vurderingen af belåningsværdien.

Ved belåningsværdi forstås ejendommens værdi som fastsat af en vurderingsmand, der har foretaget en forsigtig vurdering af de fremtidige muligheder for at sælge under hensyn til bl.a. ejendommens holdbarhed på lang sigt, de almindelige og de lokale markedsforskel, den nuværende brug og en alternativ anvendelse af ejendommen. Ved vurderingen af belåningsværdien må der ikke tages hensyn til spekulative elementer. Belåningsværdien skal dokumenteres på en gennemsigtig og klar måde.

Der foretages en nyvurdering af belåningsværdien og navnlig af de tilgrundliggende antagelser om udviklingen på det pågældende marked mindst hvert tredje år, eller hvis markedet udviser en nedgang på mere end 10 %.

Ved markedsværdi i både litra a) og b) forstås den pris, som ejendommen vil kunne sælges til ved privat aftale mellem en salgsinteresseret ejer og en uafhængig køber på datoen for vurderingen, idet det forudsættes, at ejendommen er udbudt til offentligt salg, at handelen kan finde sted under normale markedsvilkår, og at der under hensyn til ejendommens karakter er normal tid til salgsforhandlingerne.

- ii) 100 %-vægtningen gælder for den del af lånet, der overstiger grænserne i nr. i).
- iii) Ejendommen skal være benyttet af ejeren selv eller udlejet af denne.

Første afsnit er ikke til hinder for, at de kompetente myndigheder i en medlemsstat, som anvender en højere risikovægtning på sit territorium, på de ovenfor fastsatte betingelser kan tillade, at 50 %-vægtningen gælder for denne type lån i de medlemsstater, som tillader 50 %-vægtningen.

Medlemsstaternes kompetente myndigheder kan tillade deres kreditinstitutter af anvende en 50 %-vægtning på lån, der var uindfrie pr. 21. juli 2000, forudsat at de i dette stykke fastsatte betingelser er opfyldt. I så fald foretages der en vurdering af ejendommen i henhold til de ovenfor fastsatte vurderingskriterier senest den 21. juli 2003.

For så vidt angår lån, der er ydet inden den 31. december 2006, gælder 50 %-vægtningen fortsat indtil deres forfaldsdato, såfremt kreditinstituttet er forpligtet til at overholde aftalevilkårene.

Indtil den 31. december 2006 kan medlemsstaternes kompetente myndigheder endvidere tillade deres kreditinstitutter at anvende en 50 %-vægtning på den del af lånene, som fuldt og helt er sikret til de pågældende myndigheds tilfredshed ved aktier i finske boligselskaber, der udøver deres virke i henhold til den finske lov af 1991 om boligselskaber eller efterfølgende tilsvarende lovgivning, forudsat at de i dette stykke fastsatte betingelser er opfyldt.

Medlemsstaterne underretter Kommissionen om deres anvendelse af dette stykke«.

3) Artikel 11, stk. 5, affattes således:

»5. Medlemsstaterne kan anvende en 50 %-vægtning på lånetransaktioner i forbindelse med finansiell leasing af fast ejendom, som er indgået inden den 31. december 2006, og som vedrører ejendomme til erhvervsmæssig anvendelse, der er beliggende i hjemstedets land, og som er underkastet lovbestemmelser, der sikrer udlejerens fuldstændig ejendomsret til den udlejede genstand, indtil lejerens brug af sin forbrugsret. Medlemsstaterne underretter Kommissionen om deres anvendelse af dette stykke.«

Artikel 2

1. Medlemsstaterne sætter de nødvendige love og administrative bestemmelser i kraft for at efterkomme dette direktiv senest 24 måneder efter dets ikrafttræden. De underretter straks Kommissionen herom.

Disse love og bestemmelser skal ved vedtagelsen indeholde en henvisning til dette direktiv eller skal ved offentliggørelsen ledsages af en sådan henvisning. De nærmere regler for henvisningen fastsættes af medlemsstaterne.

2. Medlemsstaterne meddeler Kommissionen teksten til de vigtigste nationale retsfor skrifter, som de udsteder på det område, der er omfattet af dette direktiv.

Artikel 3

Dette direktiv træder i kraft på dagen for offentliggørelsen i *De Europæiske Fællesskabers Tidende*.

Artikel 4

Dette direktiv er rettet til medlemsstaterne.

Udfærdiget i Luxembourg, den 22. juni 1998.

På Europa-Parlamentets vegne

J. M. GIL-ROBLES

Formand

På Rådets vegne

J. CUNNINGHAM

Formand