

EUROPAPARLAMENTETS OCH RÅDETS DIREKTIV 98/32/EG

av den 22 juni 1998

om ändring, som särskilt gäller panträtt i fast egendom, av rådets direktiv 89/647/EEG om kapitaltäckningsgrad för kreditinstitut

EUROPAPARLAMENTET OCH EUROPEISKA UNIONENS RÅD HAR ANTAGIT DETTA DIREKTIV,

rade genom panträtt i kontorsbyggnader eller företagslokaler för olika ändamål. Detta undantag upphörde att gälla den 1 januari 1996.

med beaktande av Fördraget om upprättandet av Europeiska gemenskapen, särskilt artikel 57.2 första och tredje meningarna i detta,

med beaktande av kommissionens förslag ⁽¹⁾,

med beaktande av Ekonomiska och sociala kommitténs yttrande ⁽²⁾,

i enlighet med förfarandet i artikel 189b i fördraget ⁽³⁾,

av följande skäl:

1. Det är lämpligt att likställa värdepapper baserade på panträtt i fast egendom med de lån som avses i artikel 6.1 c.1 och i artikel 11.4 i rådets direktiv 89/647/EEG ⁽⁴⁾, om de behöriga myndigheterna anser att de är likvärdiga i kreditriskhänseende. Marknaden för värdepapperisering genomgår en snabb utveckling. Det är därför önskvärt att kommissionen tillsammans med medlemsstaterna granskar tillsynsbehandlingen av tillgångsbaserade värdepapper och inom ett år efter antagandet av detta direktiv lägger fram förslag i syfte att ändra befintlig lagstiftning så att en lämplig tillsynsbehandling av tillgångsbaserade värdepapper kan fastställas.
2. I artikel 11.4 i direktiv 89/647/EEG föreskrivs ett undantag från artikel 6.1 c.1 för fyra medlemsstater under vissa förutsättningar när det gäller den vikt som skall tillämpas på tillgångar som är säk-

3. Vid antagandet av direktiv 89/647/EEG åtog sig kommissionen att granska dessa undantag för att, mot bakgrund av gjorda iakttagelser och den internationella utvecklingen samt med hänsyn till behovet av att undvika en snedvridning av konkurrensen, avgöra om det finns anledning att ändra denna bestämmelse och, i så fall, lägga fram lämpliga förslag. Även om resultaten av denna granskning inte är helt avgörande visar de att det inte finns någon större skillnad mellan de förlusttal som har noterats i de medlemsstater som omfattas av undantaget och förlusttalen i de stater som inte omfattas av detta. Följaktligen kan detta undantag till och med den 31 december 2006 utvidgas till att omfatta alla medlemsstater som så önskar.

4. En fastighet som intecknas måste vara föremål för strikta bedömningskriterier och regelbundna omvärderingar för att beakta utvecklingen på marknaden för företagsfastigheter. Fastighetsägaren måste själv använda eller hyra ut fastigheten. Lån till fastigheter under uppförande undantas från denna bestämmelse.
5. Detta direktiv är det lämpligaste sättet att uppnå de önskade målen och det går inte utöver vad som är nödvändigt för att uppnå målen i detta fördrag.

HÄRIGENOM FÖRESKRIVS FÖLJANDE.

Artikel 1

Direktiv 89/647/EEG ändras på följande sätt:

1. Följande stycke skall läggas till i artikel 6.1 c.1:

⁽¹⁾ EGT C 114, 19.4.1996, s. 9.

⁽²⁾ EGT C 30, 30.1.1997, s. 99.

⁽³⁾ Europaparlamentets yttrande av den 17 september 1996 (EGT C 320, 28.10.1996, s. 26), rådets gemensamma ståndpunkt av den 9 mars 1998 (EGT C 135, 30.4.1998, s. 1) och Europaparlamentets beslut av den 30 april 1998 (EGT C 152, 18.5.1998). Rådets beslut av den 19 maj 1998.

⁽⁴⁾ EGT L 386, 30.12.1989, s. 14. Direktivet senast ändrat genom direktiv 96/10/EG (EGT L 85, 3.4.1996, s. 17).

”Värdepapper baserade på panträtt i fast egendom’ vilka kan likställas med de lån som avses i första stycket i denna punkt eller i artikel 11.4, om de behöriga myndigheterna, med beaktande av gällande rätt i varje medlemsstat, anser att de är likvärdiga med hänsyn till graden av kreditrisk. Utan att detta påverkar de typer av värdepapper som kan omfattas av och uppfylla villkoren i detta stycke kan ’värdepapper baserade på panträtt i fast egendom’ omfatta instrument som avses i avsnitt B.1 a och b i bilagen till rådets direktiv 93/22/EEG av den 10 maj 1993 om investeringstjänster inom värdepappersområdet (*).

De behöriga myndigheterna skall särskilt försäkra sig om

- i) att dessa värdepapper är fullt ut och direkt säkrade genom ett antal panträtter av samma typ som de som anges i första stycket eller i artikel 11.4 och som är helt säkra när dessa värdepapper utfärdas,
- ii) att antingen investerare i värdepapper baserade på panträtt i fast egendom direkt eller i deras ställe en förvaltare eller befullmäktigad företrädare har en godtagbart prioriterad förmånsrätt i de underliggande pantförskrivna tillgångsposterna i proportion till deras innehav av värdepapper.

(*) EGT L 141, 11.6.1993, s. 27. Direktivet senast ändrat genom direktiv 95/26/EG (EGT L 168, 18.7.1995, s. 7).”

2. Artikel 11.4 skall ersättas med följande:

”4. Till och med den 31 december 2006 får medlemsstaternas behöriga myndigheter tillåta sina kreditinstitut att tillämpa 50 % riskvikt i fråga om lån som enligt dessa myndigheters bedömning är fullt ut säkrade genom panträtt i kontorsbyggnader eller företagslokaler för olika ändamål belägna på de medlemsstaters territorier inom vilka 50 % riskvikt tillåts, under förutsättning av följande:

- i) 50 % riskvikt skall tillämpas på den del av lånet som inte överstiger en gräns som beräknas enligt antingen a eller b nedan.
 - a) 50 % av ifrågavarande fastighets marknadsvärde.

Fastighetens marknadsvärde skall beräknas av två oberoende värderingsmän som gör självständiga bedömningar vid tiden för lånets beviljande. Lånet skall baseras på det lägre av de både värderingarna.

Fastigheten skall omvärderas minst en gång om året av en värderingsman. För lån som inte överstiger 1 miljon ecu och 5 % av kreditinstitutets kapitalbas skall fastigheten omvärderas av en värderingsman minst vart tredje år.

- b) 50 % av fastighetens marknadsvärde eller 60 % av pantlånevärdet beroende på vilket av dem som är lägst, i de medlemsstater som har infört strikta kriterier för bedömning av pantlånevärdet genom lagar eller andra föreskrifter.

Pantlånevärdet skall definieras som fastighetens värde som det har fastställts av en värderingsman som gjort en försiktig bedömning av möjligheterna av en framtida försäljning av fastigheten genom att beakta långsiktigt hållbara aspekter på fastigheten, normala och lokala marknadsvillkor, nuvarande användning och annan lämplig användning av fastigheten. Spekulative faktorer skall inte tas med i bedömningen av pantlånevärdet. Pantlånevärdet skall dokumenteras på ett klart och tydligt sätt.

Minst vart tredje år, eller om marknaden faller mer än 10 %, skall pantlånevärdet och särskilt de underliggande antagandena om utvecklingen av den relevanta marknaden bedömas på nytt.

I både fall a och fall b skall ’marknadsvärde’ definieras som det pris som fastigheten skulle kunna säljas till genom ett privaträttsligt kontrakt mellan en villig säljare och en i förhållande till honom oberoende köpare på värderingsdagen under antagandet att fastigheten kan bjudas ut till försäljning på den öppna marknaden, att marknadsförhållandena medger en överlåtelse i god ordning och att, med tanke på fastighetens beskaffenhet, en normal tidsperiod kan avsättas för att förhandla om försäljningen.

- ii) 100 % riskvikt skall tillämpas på den del av lånet som överstiger de gränser som fastställs i i.
- iii) Fastigheten måste antingen användas eller uthyras av ägaren.

Det första stycket skall inte hindra en medlemsstat behöriga myndigheter som tillämpar en högre riskvikt inom sitt territorium att, på ovanstående villkor, tillåta att 50 % riskvikt tillämpas på detta slag av utlåning på de medlemsstaters territorier där 50 % riskvikt är tillåten.

Medlemsstaternas behöriga myndigheter får tillåta sina kreditinstitut att tillämpa 50 % riskvikt på de lån som är utestående den 21 juli 2000 under förutsättning att villkoren i denna artikel är uppfyllda. I detta fall skall fastigheten värderas enligt ovan fastställda bedömningskriterier senast den 21 juli 2003.

För lån som beviljas före den 31 december 2006 skall 50 % riskvikt tillämpas tills lånet löper ut om kreditinstitut är skyldigt att iaktta avtalsvillkoren.

Till och med den 31 december 2006 får medlemsstaternas behöriga myndigheter även tillåta sina kreditinstitut att tillämpa 50 % riskvikt på den del av lånen som enligt dessa myndigheters bedömning är fullt ut säkrade genom aktier i finländska bostadsbolag vars verksamhet regleras av den finländska bostadsaktiebolagslagen från 1991 eller motsvarande lagstiftning som senare kan komma att antas, under förutsättning att villkoren i denna punkt är uppfyllda.

Medlemsstaterna skall underrätta kommissionen om hur de tillämpar denna punkt.”

3. Artikel 11.5 skall ersättas med följande:

”5. Medlemsstaterna får tillämpa 50 % riskvikt för transaktioner om leasing av fast egendom som ingås före den 31 december 2006 och gäller egendom som skall användas för näringsändamål i det land där huvudkontoret finns, och då tillämpliga lagar och andra författningar tillförsäkrar leasegivaren full äganderätt till den uthyrda egendomen fram till dess leasetagaren utnyttjar sin rätt att köpa den. Medlemsstaterna skall underrätta kommissionen om hur de tillämpar denna punkt.”

Artikel 2

1. Medlemsstaterna skall sätta i kraft de bestämmelser i lagar och andra förordningar som är nödvändiga för att följa detta direktiv senast 24 månader efter det att detta direktiv har trätt i kraft. De skall genast underrätta kommissionen om detta.

När en medlemsstat antar dessa bestämmelser skall de innehålla en hänvisning till detta direktiv eller åtföljas av en sådan hänvisning när de offentliggörs. Närmare föreskrifter om hur hänvisningen skall göras skall varje medlemsstat själv utfärda.

2. Medlemsstaterna skall till kommissionen överlämna texterna till de centrala bestämmelser i nationell lagstiftning som de antar inom det område som omfattas av detta direktiv.

Artikel 3

Detta direktiv träder i kraft samma dag som det offentliggörs i *Europeiska gemenskapens officiella tidning*.

Artikel 4

Detta direktiv riktar sig till medlemsstaterna.

Utfärdat i Luxemburg den 22 juni 1998.

På Europaparlamentets vägnar

J. M. GIL-ROBLES

Ordförande

På rådets vägnar

J. CUNNINGHAM

Ordförande