

## EDUSKUNNAN VASTAUS 277/2006 vp

### Hallituksen esitys laeiksi kiinteistörahastolain ja sijoitusrahastolain sekä eräiden niihin liittyvien lakien muuttamisesta

#### *Asia*

Hallitus on antanut eduskunnalle esityksensä laeiksi kiinteistörahastolain ja sijoitusrahastolain sekä eräiden niihin liittyvien lakien muuttamisesta (HE 102/2006 vp).

#### *Valiokuntakäsittely*

Talousvaliokunta on antanut asiasta mietinnön (TaVM 31/2006 vp).

#### *Päätös*

Eduskunta on hyväksynyt seuraavan lausuman:

Eduskunta edellyttää, että hallitus ryhtyy toimenpiteisiin osakeyhtiömuotoisten kiinteistörahastojen verotukseen liittyvien ongelmien poistamiseksi siten, että näiden rahastojen kilpailukykyiset toimintaedellytykset voidaan turvata.

Eduskunta on hyväksynyt seuraavat lait:

## Laki

### kiinteistörahastolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*kumotaan* 19 päivänä joulukuuta 1997 annetun kiinteistörahastolain (1173/1997) 21 §,

*muutetaan* 1 §:n 1 momentti, 3 §:n 1—3 kohta, 4 ja 6—8 §, 9 §:n 1—3 momentti, 10 §, 11 §:n 1 momentti, 12 §, 13 §:n 3 momentti, 14 §:n 3—5 momentti, 15 §:n 2 momentin 1, 2, 4, 8 ja 9 kohta sekä 3 momentti, 16 §:n 5 momentti, 17 §:n 1, 2 ja 4 momentti, 18 §:n otsikon ruotsinkielinen sanamuoto sekä 1 ja 4 momentti, 19, 20, 22, 23 ja 26 §,

sellaisina kuin niistä ovat 3 §:n 3 kohta ja 4 § laissa 649/2006, 12 § osaksi viimeksi mainitussa laissa ja 22 § laissa 107/1999, sekä

*lisätään* 1 §:ään uusi 3 momentti, 2 §:ään uusi 2 momentti, 3 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi mainitussa laissa 649/2006, uusi 2 momentti sekä uusi 6 a §, seuraavasti:

1 luku

**Yleisiä säännöksiä**

1 §

*Soveltamisala*

Toimintaa, jossa yleisölle tarjotaan mahdollisuus osallistua yhteisiin kiinteistösijoituksiin, voidaan harjoittaa tämän lain mukaisesti siten, että yleisö osallistuu sijoittamiseen julkisen osakeyhtiön osakkeita tai kommandiittiyhtiön osuuksia merkitsemällä, ostamalla tai muutoin hankkimalla, ja yhtiö sijoittaa yleisöltä hankkimensa varat edelleen pääasiallisesti kiinteistöihin sekä kiinteistöarvopapereihin muussa kuin rakentamisen tai kiinteistönjalostustoiminnan tarkoituksessa (*kiinteistörahastotoiminta*).

Pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin varojaan sijoittavasta erikoissijoitusrahastosta säädetään sijoitusrahastolaissa (48/1999).

2 §

*Kiinteistörahasto*

Kommandiittiyhtiö, jonka osuudet ovat arvopaperimarkkinalaissa (495/1989) tarkoitettuja arvopapereita, ja joka tarjoaa yleisölle mahdollisuuden osallistua yhteisiin kiinteistösijoituksiin 1 §:n 1 momentissa säädetyllä tavalla, rinnastetaan kiinteistörahastoon 11 §:ää lukuun ottamatta. Mitä tässä laissa säädetään kiinteistörahastosta, sen osakepääomasta, perustamiskirjasta, osakkeesta, omistajasta ja yhtiöjärjestyksestä, koskee lain 11 §:ssä säädettyä lukuun ottamatta kommandiittiyhtiötä, sen osuuksien yhteismäärää, osuutta, yhtiömiestä ja yhtiösopimusta.

3 §

*Muut määritelmät*

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) *kiinteistöllä* kiinteistörekisterilain (392/1985) 2 §:n 1 momentin mukaista kiinteistöä;

2) *kiinteistöarvopaperilla* osaketta tai muuta arvopaperia, joka yksin tai yhdessä muiden arvopapereiden kanssa tuottaa oikeuden hallita määrättyä huoneistoa, muuta tilaa tai kiinteistöä taikka kiinteistön osaa;

3) *arvopaperilla* arvopaperimarkkinalain 1 luvun 2 §:n 1 momentissa määriteltyä todistetta;

Mitä tässä laissa säädetään kiinteistöistä, sovelletaan myös kiinteistörekisterilain 2 §:n 2 momentin mukaiseen muuhun rekisteriyksikköön, ja sellaiseen vuokra- ja käyttöoikeuteen, jonka haltija on maakaaren (540/1995) 14 luvun 2 §:n mukaan velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista, sekä kiinteistön käyttöä pysyvästi palvelemaan rakennukseen tai rakennelmaan.

4 §

*Muun lainsäädännön soveltaminen*

Osakeyhtiömuotoiseen kiinteistörahastoon ja sen osakkeenomistajaan sovelletaan osakeyhtiölakia (624/2006), arvopaperimarkkinalakia, kirjanpitolakia (1336/1997) sekä tilintarkastuslakia (936/1994), jollei tässä laissa toisin säädetä. Kiinteistörahastotoimintaa harjoittavaan kommandiittiyhtiöön ja sen yhtiömieheen sovelletaan osakeyhtiölain sijaan avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä annettua lakia (389/1988).

6 §

*Valvonta*

Rahoitustarkastus valvoo tämän lain 13, 14 ja 19—23 §:n ja niiden nojalla annettujen säännösten, määräysten ja ohjeiden noudattamista sekä 15—18 §:ssä säädettyjen tiedonantovelvollisuuksien noudattamista.

## 6 a §

*Varautuminen*

Kiinteistörahaston tulee varmistaa tehtävien-  
sä mahdollisimman häiriötön hoitaminen myös  
poikkeusoloissa osallistumalla rahoitusmarkki-  
noiden valmiussuunnitteluun ja valmistelemalla  
etukäteen poikkeusoloissa tapahtuvaa toimintaa  
sekä muin toimenpitein (*varautuminen*).

Jos 1 momentista aiheutuvat tehtävät edellyt-  
tävät sellaisia toimenpiteitä, jotka selvästi poik-  
keavat tavanomaisena pidettävästä kiinteistöra-  
haston toiminnasta ja joista aiheutuu olennaisia  
lisäkustannuksia, tällaiset kustannukset voidaan  
korvata huoltovarmuuden turvaamisesta ane-  
tussa laissa (1390/1992) tarkoitettua huoltovar-  
muusrahastosta.

Rahoitustarkastus voi antaa määräyksiä 1 mo-  
mentin soveltamisesta.

## 7 §

*Liiketoiminta*

Kiinteistörahaston on harjoitettava kiinteistö-  
rahastotoimintaa huolellisesti ja asiantuntevasti  
omistajien yhteiseksi eduksi. Kiinteistörahaston  
on toiminnassaan kohdeltava omistajia yhden-  
vertaisesti.

## 8 §

*Muu sallittu toiminta*

Kiinteistörahasto saa harjoittaa vain kiinteis-  
törahastotoimintaa ja kiinteistörahastotoimin-  
taan olennaisesti liittyvää toimintaa, jos tällai-  
nen toiminta on omiaan edistämään kaikkien  
omistajien etua, sekä 15 §:n 5 momentissa sää-  
detyn rajoituksen rakentamista ja kiinteistönja-  
lostustoimintaa.

## 9 §

*Osakepääoma*

Kiinteistörahaston osakepääoman on oltava  
vähintään viisi miljoonaa euroa, kokonaan mak-

settu sekä kiinteistörahaston hallinnassa ennen  
kuin kiinteistörahasto ilmoitetaan rekisteröitä-  
väksi ja ennen kuin se aloittaa toimintansa.

Kiinteistörahaston on saavutettava edellä  
1 momentissa tarkoitettu osakepääoman määrä  
18 kuukauden kuluessa kiinteistörahaston perus-  
tamisesta, jollei Rahoitustarkastus erityisestä  
syystä myönnä tästä vaatimuksesta poikkeusta.

Kiinteistörahaston osakepääoma on maksetta-  
va rahassa kiinteistörahaston Suomessa oleval-  
le, luottolaitostoiminnasta annetussa laissa  
(121/2007) tarkoitettun talletuspankin tai talle-  
tusten vastaanottamiseen oikeutetun, ulkomai-  
sen luotto- ja rahoituslaitoksen toiminnasta Suo-  
messa annetussa laissa (1608/1993) tarkoitettun  
ulkomaisen luottolaitoksen sivukonttorin tilille.

## 10 §

*Perustaminen*

Kiinteistörahastolla on perustettaessa oltava  
ainakin viisi osakkeenomistajaa, jollei Rahoitus-  
tarkastus erityisestä syystä myönnä tästä vaati-  
muksesta poikkeusta. Osakkeenomistajien luku-  
määrää laskettaessa yhtenä kokonaisuutena on  
pidettävä kirjanpitovelvollisia, joilla yksin tai  
yhdessä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:ssä tarkoi-  
tettu määräysvalta toisessa kirjanpitovelvelli-  
sessä tai siihen verrattavassa ulkomaisessa yri-  
tyksessä.

## 11 §

*Kaupankäynti kiinteistörahaston osakkeilla*

Kiinteistörahaston on haettava osakkeittensa  
ottamista arvopaperimarkkinalaissa tarkoitettun  
julkisen kaupankäynnin kohteeksi yhden vuo-  
den kuluessa kiinteistörahastotoiminnan aloitta-  
misesta, jollei Rahoitustarkastus erityisestä  
syystä myönnä tästä vaatimuksesta poikkeusta.

12 §

*Yhtiöjärjestys*

Kiinteistörahaston yhtiöjärjestyksen muutoksesta on viipymättä tehtävä osakeyhtiölain 5 luvun 30 §:n 2 momentissa tarkoitettu ilmoitus rekisteröimistä varten siten kuin siitä kaupparekisterilaissa (129/1979) säädetään.

Kiinteistörahaston on ilmoitettava rekisteröity yhtiöjärjestys ja sen muutos välittömästi Rahoitustarkastukselle.

13 §

*Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt*

Valtiovarainministeriön asetuksella säädetään kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjen sisältöä koskevista vähimmäisvaatimuksista.

14 §

*Sääntöjen vahvistaminen*

Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt ja niiden muutokset tulevat voimaan kuukauden kuluttua siitä, kun Rahoitustarkastus on hyväksynyt ne ja muutos on saatettu kiinteistörahaston osakkeenomistajien tietoon kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä määrättyllä tavalla, jollei Rahoitustarkastus toisin määrää.

Kiinteistörahaston osakkeiden markkinointia yleisölle ei saa aloittaa eikä kiinteistörahastoon saa ottaa varoja yleisöltä ennen kuin Rahoitustarkastus on hyväksynyt kiinteistösijoitustoiminnan säännöt.

Kiinteistörahaston on ilmoitettava Rahoitustarkastukselle, milloin se aloittaa toimintansa.

15 §

*Varojen sijoittaminen*

Kiinteistörahaston varat on sijoitettava ilman aiheutonta viivytystä kiinteistösijoitustoimin-

nan säännöissä tarkemmin määrättävällä tavalla seuraaviin kohteisiin:

1) Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa sijaitseviin kiinteistöihin;

2) Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin;

4) arvopapereihin, jotka ovat kaupankäynnin kohteena muussa valtiossa sijaitsevassa tai toimivassa, edellä 3 kohdassa tarkoitettuun julkiseen kaupankäyntiin rinnastuvassa vaihdantäjäjärjestelmässä;

8) johdannaissopimuksiin, jolloin on noudatettava soveltuvin osin, mitä sijoitusrahastolain 80 §:ssä säädetään; sekä

9) arvopapereiden lainaus- ja takaisinostosopimuksiin, jolloin on noudatettava soveltuvin osin, mitä sijoitusrahastolain 81 §:ssä säädetään.

Kiinteistörahasto voi kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä mainitusta erityisestä syystä poiketa edellä 2 momentissa säädettyistä vaatimuksista. Kiinteistörahaston on julkistettava tällainen poikkeus osavuositarkastuksessa, toimintakertomuksessa ja tilinpäätöksessä. Kiinteistörahaston on kuitenkin aina sijoitettava vähintään kolme viidesosaa varoistaan Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa sijaitseviin kiinteistöihin tai tällaisia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin. Tästä vaatimuksesta kiinteistörahasto voi tilapäisesti poiketa kiinteistörahastoa perustettaessa ja sen osakkeita liikkeesseen laskettaessa sekä myydessään tai hankkiesseen kiinteistöjä tai kiinteistöarvopapereita.

16 §

*Luotonotto*

Valtiovarainministeriön asetuksella säädetään luotonotosta ja kiinteistörahaston varojen käyttämisestä luoton vakuutena.

## 17 §

*Omaisuu den arvostaminen ja arviointi*

Kiinteistörahaston on osavuositarkastuksessa, toimintakertomuksessa, tilinpäätöksessä sekä kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä selvitetty kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden arvostamis- ja arviointiperusteet.

Valtiovarainministeriön asetuksella säädetään edellä 1 momentissa tarkoitetuista arvostamis- ja arviointiperusteista. Asetuksessa tarkoitettujen kiinteistörahaston arvostamis- ja arviointiperusteet sisältävät tiedot ainakin:

- 1) kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden arvostamis- ja arviointimenettelystä;
- 2) kiinteistörahaston tunnusluvuista ja niiden laskentamenetelmistä;
- 3) kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden erittelytiedot kiinteistötyyppikohtaisesti asunto-, varasto-, liike- ja toimisto- sekä tuotantotilakohteista;
- 4) kiinteistöjen käyttöasteista;
- 5) kiinteistöjen vuokrasopimusten rakenteesta;
- 6) kiinteistörahaston merkittävimmistä hankkeista; sekä
- 7) kiinteistörahaston veloista, takauksista, panttauksista ja kiinnityksistä.

Kiinteistörahasto voi kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä mainitusta erityisestä syystä julkistaa tiedot harvemmin kuin edellä 3 momentissa on säädetty, jos tällainen menettely ei olennaisesti vaaranna kiinteistörahaston osakkeenomistajien etua. Kiinteistörahaston on julkistettava tällainen poikkeus osavuositarkastuksessa, toimintakertomuksessa ja tilinpäätöksessä.

## 18 §

*Kiinteistönarvioitsija ja kiinteistönarviointi*

Kiinteistörahaston on hankittava omistamistään kiinteistöistä ja muista kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevista kiinteistöarvopapereista riippumattoman ja ulkopuolisen arvioitsijan arvio. Kiinteistörahaston on osavuositarkastuksessa, toimintakertomuksessa ja tilinpäätöksessä, saatuun arvioon perustuen, julkistettava kiinteistörahaston käyttämät riippumattomat ja ulkopuoliset arvioitsijat (*kiinteistönarvioitsija*).

Valtiovarainministeriön asetuksella säädetään kiinteistönarviointimenetelmää koskevista vaatimuksista. Asetuksessa on edellytettävä tiedot ainakin kiinteistönarvioitsijan lausunnon vähimmäisvaatimuksista.

## 19 §

*Arvopaperimarkkinalain soveltaminen*

Kiinteistörahastoa ja sen osakkeenomistajaa koskee, mitä arvopaperimarkkinalain 2 luvussa säädetään, jollei jäljempänä tässä luvussa toisin säädetä tai jollei siitä, mitä 2 §:ssä edellä säädetään, muuta johdu.

## 20 §

*Osavuositarkastus, toimintakertomus ja tilinpäätös*

Osakeyhtiömuotoisen kiinteistörahaston ja kommandiittiyhtiömuotoisen kiinteistörahaston osavuositarkastuksessa, toimintakertomuksessa ja tilinpäätöksessä on esitettävä kiinteistörahaston omistamat kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit kiinteistötyyppikohtaisesti asunto-, varasto-, liike- ja toimisto- sekä tuotantotilakohteittain, paitsi jos kyseisen toimialan mukaisia kiinteistöjä on vain yksi. Osavuositarkastukseen, toimintakertomukseen ja tilinpäätökseen on liitettävä kiinteistösijoitustoiminnan säännöt sekä mainittava, mitä muutoksia niihin on tehty viimeksi kuluneen kolmen vuoden aikana.

Kommandiittiyhtiömuotoisen kiinteistörahaston, jonka osuus ei ole julkisen kaupankäynnin kohteena, on laadittava ja julkistettava osavuositarkastus ja tilinpäätös siten kuin arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5 ja 6 §:ssä säädetään. Osavuositarkastus on laadittava tilikauden kuudelta ensimmäiseltä kuukaudelta ja siinä on selvitettävä kommandiittiyhtiön yhtiösopimukseen otetut sijoittajan asemaan vaikuttavat määräykset.

22 §

*Tarkemmat säännökset*

Valtiovarainministeriön asetuksella säädetään kiinteistörahaston tiedonantovelvollisuutta koskevista erityispiirteistä, kuten sijoitustoiminnan ja sijoitusmenetelmien perusteista, sijoitustoiminnan rajoituksista ja lainanottovaltuuksista, omaisuuden arvostamisperusteista sekä kiinteistörahaston tärkeimmistä ominaisuuksista noudattaen soveltuvin osin, mitä arvopaperimarkkinalain 2 luvun 3, 3 a—3 d, 4, 4 a—4 f, 5, 5 a, 6 ja 6 a §:ssä säädetään, ja ottaen huomioon, että kyseiset tiedot voidaan esittää myös kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä.

23 §

*Poikkeusten myöntäminen*

Rahoitustarkastus voi hakemuksesta myöntää poikkeuksen tämän luvun mukaisista velvollisuuksista, jos se ei vaaranna sijoittajien asemaa.

26 §

*Kiinteistörahastorikkomus*

Joka tahallaan tai huolimattomuudesta

- 1) rikkoo 14 §:n 4 momentissa taikka 16 §:ssä säädettyä kieltoa,
- 2) laiminlyö kiinteistörahastolle 5 tai 7—15 §:ssä säädettyjä velvollisuuksia tai
- 3) hankkii tai luovuttaa kiinteistöjä tai kiinteistöarvopapereita 17 §:n vastaisesti

on tuomittava, jollei teko ole vähäinen tai siitä ole muualla laissa säädetty ankarampaa rangaistusta, *kiinteistörahastorikkomuksesta* sakoon.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä kuuta 20 .

Tämän lain mukaisiin toimenpiteisiin voidaan ryhtyä jo ennen lain voimaantuloa.

Tämän lain mukainen osavuosikatsaus ja vuosikertomus on laadittava ensimmäisen kerran viimeistään tilikaudelta, joka alkaa 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen.

Tässä laissa tarkoitettua toimintaa harjoittavan kommandiittiyhtiön on täytettävä lain vaatimukset kuuden kuukauden kuluessa lain voimaantulosta.

## Laki

### sijoitusrahastolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*muutetaan* 29 päivänä tammikuuta 1999 annetun sijoitusrahastolain (48/1999) 2 §:n 1 kohta, 27 §:n 1 ja 2 momentti, 42 §:n 3 momentti, 43 §:n 2 momentti, 45 §:n 3 momentti, 47 §:n 1 momentti, 48 §:n 1 momentti, 49 ja 51 §, 53 §:n 2 momentti, 74 §:n 1 momentti, 91 §, 117 §:n 3 momentti, 125 §:n 3 momentti sekä 126 §:n 1 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 2 §:n 1 kohta, 27 §:n 1 ja 2 momentti, 43 §:n 2 momentti, 45 §:n 3 momentti, 51 §, 53 §:n 2 momentti, 74 §:n 1 momentti, 117 §:n 3 momentti ja 125 §:n 3 momentti laissa 224/2004, sekä

*lisätään* 2 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi viimeksi mainitussa laissa, uusi 13 a kohta, 29 §:ään, sellaisena kuin se on viimeksi mainitussa laissa, uusi 2 momentti ja 88 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi viimeksi mainitussa laissa, uusi 3 momentti, seuraavasti:

## 2 §

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) *sijoitusrahastotoiminnalla* varojen hankkimista yleisöltä yhteistä sijoittamista varten ja näiden varojen sijoittamista pääasiallisesti rahoitusvälineisiin tai kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sekä sijoitusrahaston hallintoa;

13 a) *kiinteistöllä ja kiinteistöarvopaperilla* mitä kiinteistörahastolain (1173/1997) 3 §:ssä säädetään;

## 27 §

Sijoitusrahaston varojen (*vähimmäispääoma*) on oltava vähintään kaksi miljoonaa euroa ja sijoitusrahastolla on oltava ainakin 50 rahasto-osuudenomistajaa. Pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin varojaan sijoittavalla erikoissijoitusrahastolla on kuitenkin oltava ainakin kymmenen rahasto-osuudenomistajaa, jos sen sääntöjen mukaan kunkin rahasto-osuudenomistajan on merkittävä rahasto-osuuksia vähintään miljoonan euron määrästä. Rahasto-osuudenomistajien lukumäärää laskettaessa yhtenä kokonaisuutena on pidettävä rahasto-osuudenomistajaa ja tämän määräysvallassa kirjanpitolain 1 luvun 5 §:ssä tarkoitettulla tavalla olevaa yhteisöä tai siihen verrattavaa ulkomaista yritystä. Sijoitusrahaston vähimmäispääoman määrä sekä rahasto-osuudenomistajien vähimmäismäärä on saavutettava kuuden kuukauden kuluessa sijoitusrahaston toiminnan aloittamisesta.

Rahoitustarkastus voi erityisestä syystä arvopaperimarkkinoita tai kiinteistömarkkinoita kohtaan tunnetun luottamuksen varmistamiseksi tai rahasto-osuudenomistajien edun turvaamiseksi myöntää poikkeuksen 1 momentissa tarkoitettua määräajasta, jonka kuluessa sijoitusrahaston vähimmäispääoman määrä sekä rahasto-osuudenomistajien vähimmäismäärä on saavutettava, enintään kuudeksi kuukaudeksi 1 momentissa tarkoitettua määräajan päättymisestä.

## 29 §

Jos rahastoyhtiö on sijoittanut hallinnoimien sijoitusrahastojen varoja saman osakeyhtiön osakkeisiin määrän, joka muutoin kuin tilapäisesti ylittää yhden kahdeskymmenesosan kaikkien osakkeiden tuottamasta äänimäärästä, sen on sijoitusrahaston vuosikertomuksessa julkaistava omistajaohjauksen tavoitteet kyseisessä osakeyhtiössä siltä osin kuin ne poikkeavat rahastoesitteessä 1 momentin mukaisesti ilmoituista omistajaohjauksen tavoitteista.

## 42 §

Erikoissijoitusrahaston nimestä on selkeästi käytävä ilmi sen erityisluonne siten, että nimesä on sana erikoissijoitusrahasto. Nimi ei saa olla omiaan johtamaan sijoittajia harhaan. Pääasiallisesti kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin varojaan sijoittavalla erikoissijoitusrahastolla on oikeus käyttää nimessään tai muutoin toimintaansa osoittamaan kiinteistösijoittamiseen liittyvää nimitystä.

## 43 §

Rahoitustarkastus vahvistaa rahastoyhtiön hakemuksesta erikoissijoitusrahaston säännöt ja niiden muutokset. Erikoissijoitusrahaston säännöt ja niiden muutokset on vahvistettava, jos ne ovat lain mukaiset ja jos saadun selvityksen perusteella voidaan pitää todennäköisenä, että rahoitusmarkkinoiden vakaus, toimivuus tai luottamus rahoitusmarkkinoiden toimintaan ei vaarannu ja että erikoissijoitusrahaston sijoitustoiminnan riskit hajautetaan riittävällä tavalla. Pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin varojaan sijoittavan erikoissijoitusrahaston sääntöjä ja niiden muutoksia hyväksyttäessä on lisäksi varmistettava, että niitä ei ole pidettävä rahaston osuudenomistajien edun vastaisina eikä muuten ole pätevää syytä niiden hyväksymättä jättämiseen. Valtiovarainministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia määräyksiä seikoista, jotka on otettava huomioon arvioitaessa erikoissijoitusrahaston toiminnan vaikutusta

rahoitusmarkkinoiden vakauteen ja toimivuuteen sekä rahoitusmarkkinoiden toimintaa kohtaan tunnettuun luottamukseen. Vahvistaessaan erikoissijoitusrahaston säännöt ja niiden muutokset Rahoitustarkastuksella on hakijaa kuuluttamaan oikeus asettaa rahastoyhtiön ja erikoissijoitusrahaston toimintaa koskevia valvonnan kannalta välttämättömiä rajoituksia ja ehtoja.

45 §

Rahoitustarkastus voi määrätä rahasto-osuuk-  
sien liikkeeseenlaskun keskeytettäväksi, jos se  
on välttämätöntä arvopaperimarkkinoita tai kiin-  
teistömarkkinoita kohtaan tunnetun luottamuk-  
sen varmistamiseksi, rahasto-osuudenomista-  
jien edun turvaamiseksi tai muusta erityisen pai-  
navasta syystä.

47 §

Sijoitusrahaston rahasto-osuudet ovat tuotto-  
tai kasvuosuuksia. Sijoitusrahaston säännöissä  
voidaan määrätä, että rahastolla on sekä tuotto-  
että kasvuosuuksia. Pääasiallisesti kiinteistöi-  
hin ja kiinteistöarvopapereihin varojaan sijoitta-  
van erikoissijoitusrahaston on vuosittain jaetta-  
va kaikille rahasto-osuudenomistajille samassa  
suhteessa vähintään kolme neljäsosaa tilikauden  
voitosta, pois lukien realisoitumattomat arvon-  
muutokset.

48 §

Rahastoyhtiön on kunakin sellaisena päivänä  
(*pankkipäivä*), jolloin talletuspankit ovat ylei-  
sesti auki, laskettava rahasto-osuuden arvo, lu-  
kuun ottamatta pääasiallisesti kiinteistöihin ja  
kiinteistöarvopapereihin varojaan sijoittavaa  
erikoissijoitusrahastoa, jonka arvo on laskettava  
ja julkistettava kuukausittain kunkin kuukauden  
viimeisenä pankkipäivänä.

49 §

Rahastoyhtiön on rahasto-osuudenomistajan  
vaatimuksesta sijoitusrahaston säännöissä tar-

kemmin määrätyllä tavalla lunastettava hallin-  
noimansa sijoitusrahaston rahasto-osuus. Rahas-  
to-osuus on lunastettava välittömästi sijoitusra-  
haston varoista rahasto-osuuden 48 §:n mukaan  
määräytyvästä lunastuspäivän arvosta. Lunas-  
tukset on toteutettava vaatimusten esittämisjär-  
jestyksessä. Lunastuksen edellytyksenä on  
osuustodistuksen luovuttaminen rahastoyhtiöl-  
le, jos rahasto-osuudesta on annettu osuustodis-  
tus. Edellä säädetystä poiketen rahastoyhtiön on  
lunastettava pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiin-  
teistöarvopapereihin varojaan sijoittavan eri-  
koissijoitusrahaston osuudenomistajan vaati-  
muksesta tämän rahasto-osuus säännöissä tar-  
kemmin määrätyllä tavalla siten, että lunastuk-  
sen tulee tapahtua viimeistään kuuden kuukau-  
den kuluttua lunastusvaatimuksen esittämisestä  
ja niin, että lunastuksia ja merkintöjä tällaiseen  
sijoitusrahastoon voidaan tehdä kuuden kuukau-  
den välein.

Mikäli varat lunastukseen on hankittava myy-  
mällä arvopapereita, arvopaperit on myytävä il-  
man aiheetonta viivytystä, kuitenkin viimeis-  
tään kahden viikon kuluessa lunastusvaatimuk-  
sen esittämisestä. Rahasto-osuus on lunastetta-  
va heti, kun varat arvopapereiden, kiinteistöjen  
ja kiinteistöarvopapereiden myymisestä on saa-  
tu. Rahoitustarkastus voi erityisestä syystä  
myöntää luvan ylittää arvopapereiden, kiinteis-  
töjen ja kiinteistöarvopapereiden myymiselle  
asetetun määräajan.

51 §

Rahoitustarkastus voi määrätä rahasto-osuuk-  
sien lunastukset keskeytettäväksi, jos se on vält-  
tämätöntä arvopaperimarkkinoita tai kiinteistö-  
markkinoita kohtaan tunnetun luottamuksen var-  
mistamiseksi, rahasto-osuudenomistajien edun  
turvaamiseksi tai muusta erityisen painavasta  
syystä.

53 §

Rahasto-osuusrekisteriin voidaan tehdä mer-  
kintä vasta, kun rahasto-osuuden merkintähinta  
on kokonaisuudessaan maksettu. Rahasto-osuu-  
den merkintähinta on maksettava rahassa tai an-



tamalla sijoitusrahastolle merkintähintaa vastaava määrä 69 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettuja arvopapereita tai rahamarkkinavälineitä siten, että merkintähinnan määräytymishetkellä eri arvopaperi- tai rahamarkkinavälinelajien jakauma vastaa sijoitusrahaston säännöissä lajikohtaisesti yksilöityä sijoitustoimintaa ja arvopaperien tai rahamarkkinavälineiden yhteenlaskettu markkina-arvo vastaa niitä vastaan annettavan rahasto-osuuden arvoa. Pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin varojaan sijoittavan erikoissijoitusrahaston rahasto-osuuden merkintähinta voidaan myös maksaa antamalla kiinteistöjä tai kiinteistöarvopapereita, joiden yhteenlaskettu markkina-arvo vastaa niitä vastaan annettavan rahasto-osuuden arvoa, jos sijoitusrahaston sääntöihin on otettu määräys siitä, että rahasto-osuus voidaan merkitä oikeuksin tai velvollisuuksin panna rahastoon osuutta vastaan muuta omaisuutta kuin rahaa (*apporttiomaisuus*).

## 74 §

Rahastoyhtiö ei saa käyttää huomattavaa vaikutusvaltaa osakeyhtiössä, jonka osakkeisiin se on sijoittanut hallinnoimiensa sijoitusrahastojen varoja. Rahastoyhtiö ei saa sijoittaa hallinnoimiensa sijoitusrahastojen varoja saman osakeyhtiön osakkeisiin määrää, joka ylittää yhden kymmenesosan yhtiön osakepääomasta eikä määrää, joka ylittää yhden kymmenesosan yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. Jos rahastoyhtiö on sijoittanut hallinnoimiensa sijoitusrahastojen varoja saman osakeyhtiön osakkeisiin määrän, joka muutoin kuin tilapäisesti ylittää yhden kahdeskymmenesosan kaikkien osakkeiden tuottamasta äänimäärästä, sen on julkistettava omistajaohjauksen tavoitteet kyseisessä osakeyhtiössä siten kuin 29 §:n 2 momentissa on säädetty. Edellä mainittuja rajoituksia on sovellettava myös sijoitettaessa sijoitusrahaston varoja sellaisten sijoitusrahastojen tai yhteissijoitusyritysten osuuksiin, joita ei lunasteta vaadittaessa takaisin suoraan tai välillisesti näiden yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yritysten varoilla.

## 88 §

Pääasiallisesti kiinteistöihin varojaan sijoittavan erikoissijoitusrahaston on soveltuvin osin noudatettava, mitä kiinteistörahastolain 3 ja 4 luvussa säädetään kiinteistörahaston varojen sijoittamisesta, luotonotosta, omaisuuden arvostamisesta ja arvioinnista sekä kiinteistönarvioitsijasta ja kiinteistönarvioinnista.

## 91 §

Edellä 76 §:n 2 momentissa tarkoitetun sijoitusrahaston kaikessa markkinointiaineistossa on selkeästi ilmoitettava siitä, että sijoitusrahaston varat voidaan sijoittaa yhden yksittäisen lainkohdassa tarkoitetun liikkeeseenlaskijan arvopapereihin. Markkinointiaineistossa on lisäksi ilmoitettava ne valtiot, paikalliset julkisyhteisöt tai luonteeltaan kansainväliset julkisyhteisöt, joiden liikkeeseen laskemiin tai takaamiin arvopapereihin rahastoyhtiön tarkoituksena on sijoittaa tai se on sijoittanut enemmän kuin 35 sadasosaa sijoitusrahaston varoista.

## 117 §

Rahoitustarkastus voi rajoittaa määräajaksi rahastoyhtiön toimiluvan ehtojen mukaista toimintaa, jos toiminnassa on todettu taitamattomuutta tai varomattomuutta ja on ilmeistä, että toiminnan jatkaminen on omiaan vakavasti vahingoittamaan arvopaperimarkkinoiden tai kiinteistömarkkinoiden vakautta tai sijoittajien asemaa. Jos asiantilaa ei ole saatu korjatuksi määräajassa, määräajan päättymisen jälkeen Rahoitustarkastus voi muuttaa toimiluvan ehtoja toiminnan pysyväksi rajoittamiseksi.

## 125 §

Rahoitustarkastus voi rajoittaa määräajaksi säilytysyhteisön toimiluvan ehtojen mukaista toimintaa, jos säilytysyhteisön toiminnassa on todettu taitamattomuutta tai varomattomuutta ja on ilmeistä, että toiminnan jatkaminen on omiaan vakavasti vahingoittamaan arvopaperimarkkinoiden tai kiinteistömarkkinoiden va-

kautta tai sijoittajien asemaa. Jos asiantilaa ei ole saatu korjatuksi määräajassa, määräajan päättymisen jälkeen Rahoitustarkastus voi muuttaa toimiluvan ehtoja toiminnan pysyväksi rajoittamiseksi.

126 §

Jos säilytysyhteisön toimilupa peruutetaan, yhteisö asetetaan selvitystilaan, yhteisön omaisuus luovutetaan konkurssiin taikka yhteisö muutoin lopettaa toimintansa, eikä rahastoyhtiö välittömästi ryhdy toimenpiteisiin uuden säilytysyhteisön valitsemiseksi, Rahoitustarkastuksen on määrättävä Rahoitustarkastuksesta annetun lain 22 §:ssä tarkoitettu asiamies huolehtimaan säilytysyhteisön tehtävistä, kunnes varsinainen säilytysyhteisö ottaa tehtävänsä vastaan.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Rahoitustarkastus voi ottaa toimilupaa, muuta lupaa tai sijoitusrahaston sääntöjä koskevan hakemuksen tämän lain mukaisesti käsiteltäväksi jo ennen lain voimaantuloa.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin varojaan sijoittavan erikoissijoitusrahaston on laadittava tämän lain mukainen puolivuotiskatsaus, neljännesvuosikatsaus ja vuosikertomus ensimmäisen kerran viimeistään tilikaudelta, joka alkaa 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen.

## Laki

### kaupparekisterilain 14 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*muutetaan* 2 päivänä helmikuuta 1979 annetun kaupparekisterilain (129/1979) 14 §:n 3 momentti, sellaisena kuin se on laissa 230/2004, seuraavasti:

14 §

Rekisteriviranomaisen on ennen sijoitusrahastolaissa (48/1999) mainittua rahastoyhtiötä ja mainitun lain 9 §:ssä tarkoitettua säilytysyhteisöä koskevan yhtiöjärjestyksen ja sen muutoksen hyväksymistä varattava Rahoitustarkastukselle vähintään 30 vuorokautta aikaa lausua yhtiöjärjestyksestä tai sen muutoksesta. Rekisteriviranomaisen on ennen kiinteistörahastolaissa (1173/1997) mainittua kiinteistörahastoa koskevan osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen, kommandiit-

tiyhtiön yhtiösopimuksen tai sen muutoksen hyväksymistä varattava Rahoitustarkastukselle vähintään 30 vuorokautta aikaa lausua yhtiöjärjestyksestä, yhtiösopimuksesta tai sen muutoksesta. Jos kiinteistörahastotoimintaa harjoittavan kommandiittiyhtiön yhtiösopimuksen muutos koskee vain äänettömän yhtiömiehen vaihtumista taikka nimen tai panoksen muuttumista eikä kommandiittiyhtiössä ole muita kuin sellaisia äänettämiä yhtiömiehiä, joiden osuuksiin yhtiösopimuksen mukaan sovelletaan arvopaperimarkkinalakia (495/1989), rekisteriviranomai-

sen ei ole varattava Rahoitustarkastukselle mahdollisuutta antaa lausuntoa.

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 20\_\_\_\_.

## Laki

### Rahoitustarkastuksesta annetun lain 6 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*lisätään* Rahoitustarkastuksesta 27 päivänä kesäkuuta 2003 annetun lain (587/2003) 6 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laeissa 1311/2004, 449/2005, 444/2006 ja 130/2007, uusi 5 b kohta, seuraavasti:

6 §

*Muu rahoitusmarkkinoilla toimiva*

Muulla rahoitusmarkkinoilla toimivalla tarkoitetaan tässä laissa:

5 b) kiinteistörahastolaissa (1173/1997) tarkoitettua kiinteistörahastoa;

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 20\_\_\_\_.

Helsingissä 31 päivänä tammikuuta 2007