

## EDUSKUNNAN VASTAUS 46/2009 vp

### Hallituksen esitys laeiksi kiinteistörahastolain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta

#### *Asia*

Hallitus on vuoden 2008 valtiopäivillä antanut eduskunnalle esityksensä laeiksi kiinteistörahastolain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta (HE 175/2008 vp).

#### *Valiokuntakäsittely*

Talousvaliokunta on antanut asiasta mietinnön (TaVM 4/2009 vp).

#### *Päätös*

Nyt koolla oleva eduskunta on hyväksynyt seuraavan lausuman:

Eduskunta edellyttää, että hallitus seuraa kiinteistörahastolainsäädännön toimitusta ja soveltamisalan asianmukaisuutta, esimerkiksi kiinteistörahastotoiminnan laajentamismahdollisuuksia infrastruktuurihankkeisiin, ja tarvittaessa valmistelee muutokset lainsäädäntöön sekä antaa vuoden 2010 loppuun mennessä talousvaliokunnalle selvityksen seurantaansa tuloksista ja mahdollisista toimenpiteistä.

Eduskunta on hyväksynyt seuraavat lait:

## Laki

### kiinteistörahastolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*muutetaan* 19 päivänä joulukuuta 1997 annetun kiinteistörahastolain (1173/1997) 3 §:n 1 momentin 2 ja 4 kohta, 4 ja 6 §, 6 a §:n 3 momentin suomenkielinen sanamuoto, 9 §:n 2 momentin suomenkielinen sanamuoto, 10 §:n suomenkielinen sanamuoto, 11 §, 12 §:n 2 momentin suomenkielinen sanamuoto, 14 §, 3 luvun otsikko, 15 §:n 2 momentin 3 ja 4 kohta sekä 3 ja 5 momentti, 16 §:n 1 momentti, 17 §:n 1, 3 ja 4 momentti, 18 §:n 1 momentti, 19 ja 20 §, 23 §:n suomenkielinen sanamuoto ja 28 §:n otsikko,

sellaisina kuin niistä ovat 3 §:n 1 momentin 2 kohta, 4 ja 6 §, 6 a §:n 3 momentti, 9 §:n 2 momentti, 10 §, 12 §:n 2 momentti, 15 §:n 2 momentin 4 kohta sekä 3 momentti, 17 §:n 1 ja 4 momentti, 18 §:n 1 momentti sekä 19, 20 ja 23 § laissa 350/2007 ja 11 ja 14 § osaksi viimeksi mainitussa laissa, sekä

*lisätään* 3 §:n 1 momenttiin, sellaisena kuin se on osaksi mainitussa laissa 350/2007, uusi 4 a—4 e kohta, lakiin uusi 15 a §, 18 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi viimeksi mainitussa laissa, uusi 2 momentti, jolloin nykyiset 2—4 momentti siirtyvät 3—5 momentiksi, lakiin uusi 18 a—18 e §, 24 §:ään uusi 3 momentti ja 28 §:ään uusi 2 momentti seuraavasti:

3 §

*Muut määritelmät*

Tässä laissa tarkoitetaan:

2) *kiinteistöarvopaperilla* osaketta tai muuta arvopaperia taikka sijoituspalveluyrityksistä annetussa laissa (922/2007) tarkoitettua rahoitusvälinettä, joka yksin tai yhdessä muiden arvopapereiden tai rahoitusvälineiden kanssa tuottaa oikeuden hallita määrättyä huoneistoa, muuta tilaa tai kiinteistöä taikka kiinteistön osaa;

4) *johdannaisopimuksella* kaupankäynnistä vakioiduilla optioilla ja termiineillä annetun lain (772/1988) 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettua vakioitua johdannaisopimusta sekä muuta johdannaisopimusta, jonka kohteena on arvopaperi, valuutta, korko, johdannaisopimus, kiinteistö, kiinteistöarvopaperi, muu varallisuus tai tällaisen kohde-etuuden hinnan kehitystä kuvaava tunnusluku;

4 a) *vuokra-asunnolla* asuinrakennuksen tai sen osan huoneistoa, joka on tarkoitettu toisen tai häneltä oikeutensa johtaneen yksinomaiseen käyttöön pääasiallisesti asumista varten ja vastiketta eli vuokraa vastaan;

4 b) *vuokra-asuntosijoittamisella* kiinteistörahastotoimintaa, jossa varoja sijoitetaan yksinomaan tai pääasiallisesti vuokra-asuntoihin;

4 c) *vuokra-asuntojen uudisrakentamisella* yhden tai usean asuinrakennuksen rakentamista käytettäväksi pääasiallisesti vuokra-asuntoina;

4 d) *vuokra-asuntojen hankinnalla* yhden tai usean asuinrakennuksen hankintaa taikka yhden tai usean asuinhuoneiston tai muun asuinkäyttöön tulevan tilan hankkimista olemassa olevasta rakennuskannasta käytettäväksi pääasiallisesti vuokra-asuntoina;

4 e) *vuokra-asuntojen perusparantamisella* asunnon, asuinrakennuksen tai niiden piha-alueen tai muun välittömän ympäristön varuste- tai muun laatutason nostamista alkuperäisestä tasosta taikka palauttamista muilla kuin vuosikorjaustoimenpiteillä uudenveroiseen tai alkuperäiseen tasoon taikka olemassa olevien tilojen muuttamista tai laajentamista pääasiassa asun-

noiksi tai niihin liittyviksi tiloiksi käytettäväksi pääasiallisesti vuokra-asuntoina;

4 §

*Muun lainsäädännön soveltaminen*

Osakeyhtiömuotoiseen kiinteistörahastoon ja sen osakkeenomistajaan sovelletaan osakeyhtiölakia (624/2006), arvopaperimarkkinalakia, kirjanpitolakia (1336/1997) sekä tilintarkastuslakia (459/2007), jollei tässä laissa toisin säädetä. Kiinteistörahastotoimintaa harjoittavaan kommandiittiyhtiöön ja sen yhtiömieheen sovelletaan osakeyhtiölain sijaan avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä annettua lakia (389/1988).

Osakeyhtiömuotoiseen kiinteistörahastoon, joka harjoittaa varojen sijoittamista vuokra-asuntoihin yksinomaisena tai pääasiallisena liiketoimintanaan, sovelletaan eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta annettua lakia (299/2009), jos kiinteistörahasto on saanut mainitussa laissa tarkoitetun verovapauden. Varojen sijoittamista vuokra-asuntoihin yksinomaisena tai pääasiallisena liiketoimintanaan harjoittavan osakeyhtiömuotoisen kiinteistörahaston toiminnasta on tässä laissa erityisiä säännöksiä:

- 1) kaupankäyntiä kiinteistörahaston osakkeilla koskevassa 11 §:ssä;
- 2) rakentamista ja kiinteistönjalostustoimintaa koskevassa 15 §:n 5 momentissa;
- 3) voitonjakoa koskevassa 15 a §:ssä;
- 4) luotonottoa koskevan 16 §:n 1 momentissa;
- 5) vahingonkorvausvelvollisuutta koskevan 24 §:n 3 momentissa.

6 §

*Valvonta*

Tämän lain 13, 14, 19, 20, 22 ja 23 §:n ja niiden nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista sekä 15, 15 a ja 16—18 §:ssä säädettyjen tiedonantovelvollisuuksien noudattamista valvoo Finanssivalvonnasta annetussa laissa (878/2008) tarkoitettu Finanssivalvonta

niin kuin mainitussa laissa ja tässä laissa säädetään.

## 6 a §

*Varautuminen*

Finanssivalvonta voi antaa määräyksiä 1 momentin soveltamisesta.

## 9 §

*Osakepääoma*

Kiinteistörahaston on saavutettava edellä 1 momentissa tarkoitettu osakepääoman määrä 18 kuukauden kuluessa kiinteistörahaston perustamisesta, jollei Finanssivalvonta erityisestä syystä myönnä tästä vaatimuksesta poikkeusta.

## 10 §

*Perustaminen*

Kiinteistörahastolla on perustettaessa oltava ainakin viisi osakkeenomistajaa, jollei Finanssivalvonta erityisestä syystä myönnä tästä vaatimuksesta poikkeusta. Osakkeenomistajien lukumäärää laskettaessa yhtenä kokonaisuutena on pidettävä kirjanpitovelvollisia, joilla yksin tai yhdessä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:ssä tarkoitettu määräysvalta toisessa kirjanpitovelvollisessa tai siihen verrattavassa ulkomaisessa yrityksessä.

## 11 §

*Kaupankäynti kiinteistörahaston osakkeilla*

Kiinteistörahaston on haettava osakkeittensa ottamista arvopaperimarkkinalain 3 luvussa tarkoitetun julkisen kaupankäynnin tai arvopaperimarkkinalain 3 a luvussa tarkoitetun monenkeskisen kaupankäynnin taikka muussa valtiossa sijaitsevassa tai toimivassa, julkiseen kaupankäyntiin tai monenkeskiseen kaupankäyntiin rin-

nastuvassa vaihdantajärjestelmässä kaupankäynnin kohteeksi kolmen vuoden kuluessa kiinteistörahastotoiminnan aloittamisesta, jollei Finanssivalvonta erityisestä syystä myönnä tästä vaatimuksesta poikkeusta enintään kahdeksi vuodeksi.

Ennen kuin kiinteistörahaston osakkeet otetaan julkisen kaupankäynnin tai monenkeskisen kaupankäynnin kohteeksi kiinteistörahaston on vähintään neljännesvuosittain julkistettava osakkeidensa arvo ja määrä. Kiinteistörahaston on viipymättä oikaistava osakkeen arvon julkistamisessa tapahtunut virhe, jollei se ole vähäinen.

## 12 §

*Yhtiöjärjestys*

Kiinteistörahaston on ilmoitettava rekisteröity yhtiöjärjestys ja sen muutos välittömästi Finanssivalvonnalle.

## 14 §

*Sääntöjen vahvistaminen*

Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt ja niiden muutokset on annettava Finanssivalvonnan hyväksyttäväksi. Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt ja niiden muutokset on hyväksyttävä, jos ne ovat lain mukaiset ja selkeät eikä niitä ole pidettävä kiinteistörahaston osakkeenomistajien edun vastaisina eikä muuten ole pätevää syytä niiden hyväksymättä jättämiseen.

Finanssivalvonnalla on oikeus kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjä hyväksyessään asettaa 15 §:n 3 momentissa, 16 §:n 2 ja 4 momentissa sekä 17 §:n 4 momentissa tarkoitettuja erityisiä syitä koskevia rajoituksia ja ehtoja.

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

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

Kiinteistörahaston on ilmoitettava Finanssivalvonnalle, milloin se aloittaa toimintansa.

3 luku

**Kiinteistörahaston sijoitustoiminta ja voitonjako**

15 §

*Varojen sijoittaminen*

Kiinteistörahaston varat on sijoitettava ilman aiheetonta viivytystä kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä tarkemmin määrättävällä tavalla seuraaviin kohteisiin:

3) arvopapereihin, jotka ovat arvopaperimarkkinalaissa tarkoitetun julkisen kaupankäynnin tai monenkeskisen kaupankäynnin kohteena Suomessa;

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

Kiinteistörahasto voi kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä mainitusta erityisestä syystä poiketa edellä 2 momentissa säädetyistä vaatimuksista. Kiinteistörahaston on julkistettava tällainen poikkeus osavuositarkastuksessa, puolivuotiskatsauksessa tai johdon osavuotisessa selvityksessä ja tilinpäätöksessä. Kiinteistörahaston on kuitenkin aina sijoitettava vähintään kolme viidesosaa varallisuudestaan Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa sijaitseviin kiinteistöihin tai tällaisia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin. Tästä vaatimuksesta kiinteistörahasto voi tilapäisesti poiketa kiinteistörahastoa perustettaessa ja sen osakkeita liikkeeseen

laskettaessa sekä myydessään tai hankkiesaan kiinteistöjä tai kiinteistöarvopapereita.

Kiinteistörahasto saa sijoittaa rakentamiseen sekä kiinteistönjalostustoimintaan enintään yhden viidesosan kiinteistörahaston varallisuudesta. Varojen sijoittamista vuokra-asuntoihin yksinomaisena tai pääasiallisena liiketoimintanaan harjoitettava osakeyhtiömuotoinen kiinteistörahasto saa lisäksi kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä mainitusta erityisestä syystä sijoittaa vuokra-asuntojen uudisrakentamisen, hankinnan ja perusparantamisen edellyttämiin sitoumuksiin enintään puolet kiinteistörahaston varallisuudesta. Osakeyhtiömuotoinen kiinteistörahasto, joka harjoittaa varojen sijoittamista vuokra-asuntoihin yksinomaisena tai pääasiallisena liiketoimintanaan, voi kuitenkin, jollei eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta annetusta laista muuta johdu, sijoittaa vuokra-asuntojen uudisrakentamisen, hankinnan ja niiden perusparantamisen edellyttämiin sitoumuksiin enintään kolme neljäsosaa kiinteistörahaston varallisuudesta.

15 a §

*Voitonjako*

Osakeyhtiömuotoisen kiinteistörahaston, joka harjoittaa varojen sijoittamista vuokra-asuntoihin yksinomaisena tai pääasiallisena liiketoimintanaan, on, jollei eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta annetusta laista muuta johdu, vuosittain jaettava kaikille osakkeille samassa suhteessa vähintään kahdeksan kymmenesosaa tilikauden voitosta pois lukien realisoimattomat arvonmuutokset.

16 §

*Luotonotto*

Kiinteistörahasto saa ottaa luottoa määrän, joka vastaa enintään puolta kiinteistörahaston varallisuudesta. Osakeyhtiömuotoinen kiinteis-

törahasto, joka harjoittaa varojen sijoittamista vuokra-asuntoihin yksinomaisena tai pääasiallisena liiketoimintanaan, voi kuitenkin, jollei eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta annetusta laista muuta johdu, ottaa luottoa määrän, joka vastaa neljää viidesosaa kiinteistörahaston varallisuudesta. Luoton enimmäismäärään lasketaan mukaan kiinteistörahaston sijoitukset arvopapereihin, joita ei ole täysin maksettu, sekä kiinteistörahaston omistamien kiinteistöarvopapereiden velkaosuudet, joita ei ole täysin maksettu. Luoton enimmäismäärää laskettaessa otetaan huomioon 15 §:n 5 momentissa tarkoitettu vuokra-asuntojen uudisrakentamisen, hankinnan ja perusparantamisen edellyttämät sitoumukset.

17 §

*Omaisuuksien arvostaminen ja arviointi*

Kiinteistörahaston on osavuositarkastuksessa, puolivuositarkastuksessa tai johdon osavuotiseselvityksessä ja tilinpäätöksessä sekä kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä selvitettävä kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden arvostamis- ja arviointiperusteet.

Kiinteistörahaston omistamien kiinteistöjen ja muiden kuin julkisen kaupankäynnin tai monenkeskisen kaupankäynnin kohteena olevien kiinteistöarvopapereiden arvot on arvostettava ja julkistettava vähintään kerran vuodessa sekä aina, kun kiinteistörahaston taloudellisen tilanteen muutos tai muutokset kiinteistöjen kunnossa vaikuttavat olennaisesti kiinteistörahaston omistamien kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden arvoon. Lisäksi kiinteistörahaston on arvostettava kiinteistöt ja muut kuin julkisen kaupankäynnin tai monenkeskisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit ostaessaan ja myydessään niitä. Niin ikään kiinteistörahaston on arvostettava rahastoon tuleva omaisuus vastaanottaessaan omaisuuden apportina tai merkinnän yhteydessä.

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

18 §

*Kiinteistönarvioitsija ja kiinteistönarviointi*

Kiinteistörahaston on arvostettava muussa kuin omassa käytössä olevat kiinteistöt taseessaan käypään arvoon sekä hankittava ja julkistettava omistamistaan kiinteistöistä ja muista kuin julkisen kaupankäynnin tai monenkeskisen kaupankäynnin kohteena olevista kiinteistöarvopapereista riippumattoman ja ulkopuolisen, Keskuksikaupakamarin hyväksymän arvioitsijan (*kiinteistönarvioitsija*) arvio. Kiinteistörahaston on toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa nimettävä ja julkistettava kiinteistörahaston käyttämät kiinteistönarvioitsijat. Kiinteistörahasto voi erityisestä syystä arvostaa muussa kuin omassa käytössä olevat kiinteistöt muuhun kuin käypään arvoon tai päättää olla käyttämättä kiinteistönarvioitsijaa, jolloin kiinteistörahaston tulee toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa perustella menettelynsä.

Jos taseen aineellisiin hyödykkeisiin merkitty muussa kuin omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus merkitään tilinpäätökseen tilinpäätöspäivän käypään arvoon, kiinteistörahaston on arvostettava käypään arvoon kaikki tällaiset sijoituskiinteistöt. Tilikauden tuotoksi tai kuluksi kirjataan omaisuuden tilinpäätöshetken käyvän arvon ja edellisen tilinpäätöksen mukaisen kirjanpitoarvon erotus tai, jos tällainen omaisuus on hankittu tilikauden aikana, hankintamenoerotus. Vain kirjanpitolain 5 luvun 5 §:n mukaiseen hankintamenuun arvostettuun omaisuuteen

voidaan tehdä kirjanpitolain 5 luvun 17 §:ssä tarkoitettu arvonkorotus.

18 a §

*Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta*

Kiinteistönarvioinnin yleisestä ohjauksesta, kehittämisestä ja valvonnasta sekä kiinteistönarvioitsijoiden hyväksymiseen ja hyväksytyjen kiinteistönarvioitsijoiden toiminnan valvontaan liittyvästä ohjauksesta ja kehittämisestä huolehtii Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta (*kiinteistönarviointilautakunta*). Lautakunnan tehtävänä on järjestää riittävän usein kansainvälisissä kiinteistönarviointistandardissa asetettuja vaatimuksia vastaavia kiinteistönarvioitsijakokeita siten kuin valtiovarainministeriön asetuksella tarkemmin säädetään.

Kiinteistönarviointilautakunta edistää lisäksi hyvää kiinteistönarviointitapaa ja ohjaa sen noudattamisessa suositeltavia menettelytapoja. Lisäksi lautakunta ylläpitää rekisteriä kiinteistönarvioitsijoista. Lautakunta voi myös rekisteröidä kiinteistönarviointiyhteisöksi osakeyhtiön, kommandiittiyhtiön tai avoimen yhtiön, jonka toimialaan kuuluu harjoittaa kiinteistönarviointia yksinomaisena, pääasiallisena tai muuna liiketoimintanaan ja jonka palveluksessa on vähintään kaksi kiinteistönarvioitsijaa.

Kiinteistönarviointilautakunnassa on puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja sekä vähintään viisi ja enintään kahdeksan muuta jäsentä. Puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja muiden jäsenten sekä sihteerin tulee olla kiinteistönarviointiin hyvin perehtyneitä. Kullakin jäsenellä on, puheenjohtajaa ja varapuheenjohtajaa lukuun ottamatta, henkilökohtainen varajäsen. Puheenjohtajaksi tai varapuheenjohtajaksi ei voida valita kiinteistönarvioitsijaa. Enemmistön lautakunnan jäsenistä on oltava muita kuin kiinteistönarvioitsijoita taikka henkilöitä, joiden kiinteistönarvioitsijaksi hyväksymisen lakkaamisesta tai lakkauttamisesta on kulunut enemmän kuin kolme vuotta. Keskuskauppakamari valitsee puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan, jotka edus-

tavat kiinteistömarkkinoiden taloudellista, teknistä tai oikeudellista asiantuntemusta, ja lautakunnan muut jäsenet kolmeksi vuodeksi kerrallaan siten, että muista jäsenistä vähintään:

1) yksi nimetään oikeustieteen kandidaatin tutkinnon suorittaneista henkilöistä, joiden ei voida katsoa edustavan kiinteistönarviointia yksinomaisena, pääasiallisena tai muuna liiketoimintanaan harjoittavia yrityksiä;

2) yksi edustaa kiinteistönarviointia yksinomaisena, pääasiallisena tai muuna liiketoimintanaan harjoittavia yrityksiä;

3) yksi nimetään laaja-alaisesti ja monipuolisesti tunnustetuista asiantuntijoista; sekä

4) kaksi nimetään liikkeeseenlaskijoita ja sijoittajia edustavien rekisteröityjen yhdistysten ehdotuksista.

Lautakunta voi toimia jaostoina sekä perustaa jaostoja tukemaan lautakunnan toimintaa. Mitä edellä on säädetty lautakunnan jäsenistä, koskee vastaavasti heidän varajäseniään ja jaostojen jäseniä.

18 b §

*Asioiden käsittely kiinteistönarviointilautakunnassa*

Kiinteistönarviointilautakunta on päätösvaltainen, kun läsnä ovat puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja tai, kummankin ollessa esteellinen, tilapäiseksi puheenjohtajaksi valittu jäsen, joka ei ole kiinteistönarvioitsija, sekä vähintään kolme muuta jäsentä. Päätöstä lautakunnassa tehtäessä kiinteistönarvioitsijat eivät saa muodostaa läsnäolijoiden enemmistöä. Päätökset lautakunnan kokouksessa tehdään yksinkertaisella enemmistöllä. Jos lautakunta toimii jaostoina, päätösvaltaisessa jaostossa on oltava vähintään kolme jäsentä. Äänten mennessä tasan ratkaisee puheenjohtajan ääni.

Kiinteistönarviointilautakunnan jäsenen ja sihteerin virkavastuuseen sekä asioiden käsittelyyn lautakunnassa sovelletaan muuten, mitä kauppakamarilain (878/2002) 6 §:n 1 momentissa säädetään. Kiinteistönarvioitsijakoetta koskevan päätöksen tiedoksiantoon sovelletaan lisäksi sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnas-

sa annettua lakia (13/2003). Kiinteistönarvioitsijakokeen yhteydessä syntyviin asiakirjoihin sovelletaan arkistolakia (831/1994).

## 18 c §

*Kiinteistönarvioitsijoiden valvonta*

Kiinteistönarviointilautakunta valvoo kiinteistönarvioitsijoita ja ryhtyy tarpeellisiin toimenpiteisiin, jotta kiinteistönarvioitsijat säilyttävät ammattitaitonsa ja muut hyväksymisen edellytykset sekä toimivat tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaisesti.

Kiinteistönarviointilautakunnalla on oikeus saada kiinteistönarvioitsijalta tarkastettavakseen kaikki kiinteistönarvioitsijan toiminnan valvonnan kannalta tarpeelliseksi katsomansa asiakirjat ja muut tallenteet. Kiinteistönarvioitsijan on lisäksi ilman aiheutonta viivytystä toimitettava kiinteistönarviointilautakunnalle sen pyytämät valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot ja selvitykset.

## 18 d §

*Kiinteistönarviointilautakunnan kustannukset ja kiinteistönarvioitsijakoemaksut*

Keskuskauppakamari vastaa kiinteistönarviointilautakunnan toiminnan kustannuksista sekä vahvistaa puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja jäsenten palkkioiden perusteet. Keskuskauppakamarilla on oikeus periä maksu kiinteistönarvioitsijakokeeseen osallistumisesta, rekisteröintimaksu ja vuosimaksu kiinteistönarvioitsijoilta ja kiinteistönarviointiyhteisöiltä sekä maksu lautakunnan muun toiminnan järjestämisestä. Enimmillään koemaksun tulee vastata kokeeseen osallistumisesta ja muiden maksujen lautakunnan muun toiminnan järjestämisestä aiheutuneita kustannuksia.

## 18 e §

*Oikaisun ja muutoksen hakeminen kiinteistönarviointilautakunnan päätökseen*

Kiinteistönarvioitsijakoetta koskevaan päätökseen saa vaatia oikaisua kiinteistönarviointilautakunnalta. Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätökseen on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus.

Kiinteistönarviointilautakunnan oikaisuvaatimusasiassa tekemään päätökseen saa hakea muutosta hallinto-oikeudelta siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

## 19 §

*Arvopaperimarkkinalain soveltaminen*

Kiinteistörahastoa ja sen osakkeenomistajaa koskee, mitä arvopaperimarkkinalain 2 luvussa säädetään, jollei jäljempänä tässä luvussa toisin säädetä tai jollei siitä, mitä tämän lain 2 ja 11 §:ssä tai arvopaperimarkkinalain 3 a luvussa säädetään, muuta johdu.

## 20 §

*Osavuositarkastus, puolivuositarkastus, johdon osavuotinen selvitys ja tilinpäätös*

Osakeyhtiömuotoisen kiinteistörahaston ja kommandiittiyhtiömuotoisen kiinteistörahaston osavuositarkastuksessa, puolivuositarkastuksessa tai johdon osavuotisessa selvityksessä 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, puolivuositarkastukseen tai johdon osavuotiseen selvitykseen ja tilinpäätökseen on liitettävä kiinteistösi-  
joitustoiminnan säännöt sekä mainittava, mitä muutoksia niihin on tehty viimeksi kuluneen kolmen vuoden aikana.

Kommandiittiyhtiömuotoisen kiinteistörahaston, jonka osuus ei ole julkisen kaupankäynnin

tai monenkeskisen kaupankäynnin kohteena, on laadittava ja julkistettava osavuositarkastus, puolivuositarkastus tai johdon osavuotinen selvitys ja tilinpäätös siten kuin arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5, 5 a—5 d ja 6 §:ssä säädetään. Osavuositarkastus tai johdon osavuotinen selvitys on laadittava puolivuositarkastuksena tai tilikauden kuudelta ensimmäiseltä kuukaudelta ja siinä on selvitettävä kommandiittiyhtiön yhtiösopimukseen otetut sijoittajan asemaan vaikuttavat määräykset.

23 §

*Poikkeusten myöntäminen*

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

24 §

*Vahingonkorvausvelvollisuus*

Jos osakkeenomistajan osuus varojen sijoittamista vuokra-asuntoihin yksinomaisena tai pääasiallisena liiketoimintanaan harjoittavan osakeyhtiömuotoisen kiinteistörahaston osakkeista tai pääomasta saavuttaa tai ylittää yhden kymmenesosan ja rahastolle sen johdosta määrätään eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta annetun lain mukainen seuraamus, osakkeenomistaja on kiinteistörahaston vaatimuksesta velvollinen korvaamaan kiinteistörahastolle tahallaan tai

huolimattomuudesta raja-arvon ylittämällä aiheuttamansa vahingon.

28 §

*Kiinteistönarvioitsijan riippumattomuus ja hyvä kiinteistönarviointitapa*

Kiinteistönarvioitsijan on noudatettava hyvää kiinteistönarviointitapaa tässä laissa tarkoitettuja tehtäviä suorittaessaan.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tämän lain mukaisiin toimenpiteisiin voidaan ryhtyä jo ennen lain voimaantuloa.

Tämän lain mukainen johdon osavuotinen selvitys on laadittava ensimmäisen kerran viimeistään tilikaudelta, joka alkaa 1 päivänä syyskuuta 2009 tai sen jälkeen.

Tässä laissa tarkoitettuna kiinteistönarvioitsijana voi toimia henkilö, joka on suorittanut 18 a §:ssä tarkoitetun kansainvälisissä kiinteistönarviointistandardeissa asetettuja vaatimuksia vastaavan kiinteistönarvioitsijakokeen. Se, joka lain voimaantulohetkellä harjoittaa kiinteistönarviointia ja on suorittanut yleisauktorisoinnin Keskuskauppakamarin kiinteistönarvioijan auktorisointikokeessa tai siihen rinnastettavassa muuntokoulutuksessa, voi toimia tässä laissa tarkoitettuna kiinteistönarvioitsijana, jos hän on rekisteröitynyt kiinteistönarvioitsijaksi 12 kuukauden kuluessa lain voimaantulosta.



## Laki

### kauppakamarilain 2 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* 1 päivänä marraskuuta 2002 annetun kauppakamarilain (878/2002) 2 §:n 3 momentin 4 kohta, sellaisena kuin se on laissa 475/2007, seuraavasti:

2 § <i>Kauppakamarin ja Keskuskauppakamarin julkiset tehtävät</i>	4) hoitaa sille tässä laissa, arvopaperimarkkinalaissa (495/1989) ja kiinteistörahastolaissa (1173/1997) säädetyt tehtävät.
--	---

-----  
Keskuskauppakamarin tehtävänä on: Tämä laki tulee voimaan      päivänä      kuuta  
-----  
20 .  
-----

## Laki

### Finanssivalvonnasta annetun lain 71 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* Finanssivalvonnasta 19 päivänä joulukuuta 2008 annetun lain (878/2008) 71 §:n 1 momentin 5 kohta seuraavasti:

71 § <i>Oikeus ja velvollisuus luovuttaa tietoja</i>	5) arvopaperimarkkinalain 6 luvun 17 §:ssä tarkoitettulle Keskuskauppakamarin yrityskauppautakunnalle ja kiinteistörahastolain 18 a—18 e §:ssä tarkoitettulle Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnalle;
---	--

Sen lisäksi, mitä viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetussa laissa (621/1999) säädetään, Finanssivalvonnalla on oikeus luovuttaa salassapitosäännösten estämättä tietoja:

-----  
Tämä laki tulee voimaan      päivänä      kuuta  
-----  
20 .  
-----

## Laki

### arvopaperimarkkinalain 1 ja 2 luvun muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* 26 päivänä toukokuuta 1989 annetun arvopaperimarkkinalain (495/1989) 1 luvun 1 §:n 7 momentti ja 2 luvun 10 b §, sellaisina kuin ne ovat, 1 luvun 1 §:n 7 momentti laissa 923/2007 ja 2 luvun 10 b § laissa 152/2007, sekä  
*lisätään* 2 luvun 6 §:ään, sellaisena kuin se on mainitussa laissa 152/2007 ja laissa 392/2008, uusi 5 momentti seuraavasti:

#### 1 luku

##### Yleisiä säännöksiä

###### 1 §

Tämän lain 2 luvun 7 §:ää, 4 luvun 13, 16 ja 17 §:ää sekä 5 lukua sovelletaan myös suomalaiseen liikkeeseenlaskijaan, jonka arvopaperi on julkista kaupankäyntiä vastaavan kaupankäynnin kohteena Euroopan talousalueella tai jota on haettu otettavaksi tällaisen kaupankäynnin kohteeksi sekä tällaiseen arvopaperiin. Lisäksi 4 luvun 13, 16 ja 17 §:ää sovelletaan ulkomaiseen arvopaperiin, joka on julkista kaupankäyntiä vastaavan kaupankäynnin kohteena Euroopan talousalueella tai jota on haettu otettavaksi tällaisen kaupankäynnin kohteeksi. Lain 5 luvun 2, 12 ja 13 §:ää sovelletaan myös ulkomaiseen arvopaperiin, joka on julkista kaupankäyntiä vastaavan kaupankäynnin kohteena Euroopan talousalueella tai jota on haettu otettavaksi tällaisen kaupankäynnin kohteeksi, kun arvopaperia koskeva liiketoimi suoritetaan Suomessa.

#### 2 luku

##### Arvopaperien markkinointi, liikkeeseenlasku ja tiedonantovelvollisuus

###### 6 §

Jos julkisen kaupankäynnin kohteena olevan arvopaperin liikkeeseenlaskija, joka harjoittaa

kiinteistösijoittamista yksinomaisena tai pääasiallisena liiketoimintanaan tai pääliiketoiminnan ohella omistaa muussa kuin omassa käytössä olevia sijoituskiinteistöjä, on arvostanut kiinteistöt taseessaan käypään arvoon sekä hankkinut kiinteistöjen arvosta lausunnon kiinteistörahastolaissa (1173/1997) tarkoitettulta Keskukskauppakamarin hyväksymältä kiinteistönarvioitsijalta, liikkeeseenlaskijan on toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa julkaistava kiinteistöjen käypä arvo, kiinteistönarvioitsijan lausunto sekä käyttämänsä kiinteistönarvioitsijat. Jos liikkeeseenlaskija arvostaa muussa kuin omassa käytössä olevat kiinteistöt muuhun kuin käypään arvoon tai on päättänyt olla käyttämättä kiinteistönarvioitsijaa, liikkeeseenlaskijan tulee toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa perustella menettelystä.

###### 10 b §

Edellä 5, 5 a—5 d, 6, 6 a—6 d, 7, 7 b, 8—10 ja 10 a §:ssä tarkoitettu tiedonantovelvollisuus sekä 10 c §:ssä tarkoitettu velvollisuus julkistaa vuosikooste ei koske julkisen kaupankäynnin kohteena olevaa sijoitusrahastoa tai avointa yhteissijoitusyritystä. Sijoitusrahastoja ja avoimia yhteissijoitusyrityksiä koskevasta tiedonantovelvollisuudesta säädetään sijoitusrahastolaissa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lain 2 luvun 6 §:n 5 momenttia sovelletaan tämän lain voimaantulon jälkeen alkavalta tili-

kaudelta laadittavaan tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen.

---

## Laki

### kiinnitysluottopankkilain 8 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan 23 päivänä joulukuuta 1999 annetun kiinnitysluottopankkilain (1240/1999) 8 §:n 1 momentti seuraavasti:

#### 8 §

*Kiinteistöluottoa ja sen vakuutta koskevat vaatimukset*

Kiinnitysluottopankin antama kiinteistöluotto ei saa ylittää kolmea viidesosaa vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistön käyvästä arvosta. Käypä arvo on ennen luoton myöntämistä arvioitava hyvän kiinteistönarviointitavan mukaisesti. Kiinnitysluottopankin on arvostettava vakuutena olevat kiinteistöt taseessaan käypään arvoon sekä hankittava ja julkistettava kiinteistöistä ja muista kuin julkisen kaupankäynnin tai monenkeskisen kaupankäynnin kohteena olevista kiinteistöarvopapereista kiinteistörahastolaisissa (1173/1997) tarkoitetun riippumattoman ja

ulkopuolisen, Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan arvio sekä tilinpäätöksessä nimettävä ja julkistettava käyttämänsä kiinteistönarvioitsijat. Kiinnitysluottopankki voi erityisestä syystä arvostaa kiinteistöt muuhun kuin käypään arvoon tai päättää olla käyttämättä kiinteistönarvioitsijaa, jolloin kiinnitysluottopankin tulee toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa perustella menettelystä. Ministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä käyvän arvon arvioimisesta.

---

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

---

## Laki

### sijoitusrahastolain 48 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
lisätään 29 päivänä tammikuuta 1999 annetun sijoitusrahastolain (48/1999) 48 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laeissa 224/2004 ja 351/2007, uusi 4 momentti, jolloin nykyinen 4 momentti siirtyy 5 momentiksi, seuraavasti:

48 §

— — — — —  
Pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin varojaan sijoittavan erikoissijoitusrahaston on arvostettava muussa kuin omassa käytössä olevat kiinteistöt taseessaan käypään arvoon sekä hankittava ja julkistettava omistamistaan kiinteistöistä ja muista kuin julkisen kaupankäynnin tai monenkeskisen kaupankäynnin kohteena olevista kiinteistöarvopapereista kiinteistörahastolaissa (1173/1997) tarkoitetun riippumattoman ja ulkopuolisen, Keskuskauppakamarin hyväksymän arvioitsijan arvio sekä toi-

— — — — —  
mintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa nimettävä ja julkistettava käyttämänsä kiinteistönarvioitsijat. Erikoissijoitusrahasto voi erityisestä syystä arvostaa muussa kuin omassa käytössä olevat kiinteistöt muuhun kuin käypään arvoon tai päättää olla käyttämättä kiinteistönarvioitsijaa, jolloin erikoissijoitusrahaston tulee toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa perustella menettelynsä.  
— — — — —

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

\_\_\_\_\_

Helsingissä 28 päivänä huhtikuuta 2009

\_\_\_\_\_