

EKONOMIUTSKOTTETS BETÄNKANDE 31/2006 rd

Regeringens proposition med förslag till lagar om ändring av lagen om fastighetsfonder, lagen om placeringsfonder och till vissa lagar som har samband med den

INLEDNING

Remiss

Riksdagen remitterade den 6 september 2006 en proposition med förslag till lagar om ändring av lagen om fastighetsfonder, lagen om placeringsfonder och till vissa lagar som har samband med den (RP 102/2006 rd) till ekonomiutskottet för beredning.

Utlåtande

I enlighet med riksdagens beslut har jord- och skogsbruksutskottet lämnat utlåtande i ärendet. Utlåtandet (JsUU 13/2006 rd) återges efter betänkandet.

Sakkunniga

Utskottet har hört

- lagstiftningsråd Ilkka Harju, finansministeriet
- lagstiftningsråd Jyrki Jauhiainen, justitieministeriet
- marknadsövervakare Eeva Granskog, Finansinspektionen

- sakkunnig Piia Soisalo, Finlands Näringsliv
- direktör Erkki Kontkanen, Finansbranschens Centralförbund rf
- ledande expert Jaakko Leinonen och verkställande direktör Jani Saarinen, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
- verkställande direktör Markku Savikko, Finlands Fondförening rf, även som representant för Finska Fondhandlareföreningen rf
- advokat Jyrki Tähtinen, Suomen Pääomasijoitusyhdistys ry
- verkställande direktör Jukka Malila, Finlands Fastighetsmäklareförbund rf
- verkställande direktör Matti Leppälä, Arbetspensionsförsäkrarna TELA, även som representant för Pensionsstiftelseföreningen-PSF rf.

Dessutom har skriftliga utlåtanden lämnats av

- Företagarna i Finland rf
- Centralhandelskammaren.

PROPOSITIONEN

Regeringen föreslår ändringar i lagen om fastighetsfonder och lagen om placeringsfonder för att främja kollektiva investeringar i fastigheter. Lagen om placeringsfonder föreslås bli kompletterad med bestämmelser om specialplaceringsfon-

der som investerar sina tillgångar huvudsakligen i fastigheter och fastighetsvärdepapper. Lagen om fastighetsfonder, som fortfarande ska gälla publika aktiebolag som gör kollektiva investeringar i fastigheter, föreslås bli komplette-

rad med bestämmelser om kommanditbolag vars andelar kan erbjudas allmänheten och är sådana värdepapper som avses i värdepappersmarknadslagen.

Fondbolagens rätt att i ett och samma aktiebolag investera sådana placeringsfonders tillgångar som de förvaltar föreslås bli utökad från fem till tio procent av aktiebolagets aktier. Om en placeringsfond som förvaltas av ett fondbolag har över fem procent av aktiebolagets röstetal, ska fondbolaget offentliggöra målsättningen för ägarutövandet i aktiebolaget, när den avviker från den målsättning för ägarutövandet som har uppgivits i fondprospektet.

Samtidigt föreslår regeringen att i lagen om fastighetsfonder och i lagen om placeringsfon-

der görs vissa ändringar av främst teknisk karaktär utifrån erfarenheterna från tillämpningspraxis samt till följd av ändringar i annan lagstiftning. Enligt förslaget överförs ärenden som gäller fastställelse av stadgarna för fastighetsfonder samt undantagslov och övriga ansökningsärenden till Finansinspektionen.

I handelsregisterlagen föreslås en precisering som gäller patent- och registerstyrelsens skyldighet att begära utlåtande av Finansinspektionen. Fastighetsfonder föreslås bli fogade till förteckningen över andra finansmarknadsaktörer i lagen om Finansinspektionen.

De föreslagna lagarna avses träda i kraft så snart som möjligt efter att de godkänts och blivit stadfästa.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Allmän motivering

Med hänvisning till propositionen och övrig utredning finner utskottet propositionen behövlig och ändamålsenlig. Utskottet tillstyrker lagförslaget med följande anmärkningar samt lagförslag 1 och 2 med huvudsakligen tekniska ändringar.

Allmänt

Enligt den gällande lagen om fastighetsfonder avses med fastighetsfond ett publikt aktiebolag som enligt sin bolagsordning uteslutande eller huvudsakligen bedriver fastighetsfondsverksamhet. Lagen har gällt i nio år, men under den tiden har inte en enda i lagen avsedd fastighetsfond inrättats. Propositionen syftar till att genom ändringar i lagen om placeringsfonder avseende specialplaceringsfonder och i lagen om fastighetsfonder avseende kommanditbolag utveckla de rättsliga formerna för kollektiva fastighetsinvesteringar. Ambitionen är att utifrån lagstiftningen om placeringsfonder och personbolag skapa nya verksamhetsformer för värdepapperisering av finländska fastigheter. I propositionen föreslås också att reglerna för fastighetsfonder i form av aktiebolag ändras för att det bl.a. ska bli

möjligt att investera i fastigheter i EES-stater. Dessutom föreslås det att en fastighetsfond ska få bedriva till sin övriga verksamhet väsentligt hörande verksamhet, om denna är ägnad att främjas ägarnas intressen.

Finlands nationalförmögenhet på ca 560 miljarder euro består till mer än 70 procent av fastigheter och infrastruktur. Fastighetsinvesteringarna uppgår till i runt tal 26 miljarder euro, varav ungefär 4 miljarder euro är i utländsk ägo. Detta är cirka en procent av de sammantagna fastighetstillgångarna.

Ekonomiutskottet ansluter sig till propositionens ändamål. För att fastighetsmarknaden ska utvecklas är det viktigt att en breddad krets ges möjlighet att som en investeringsform indirekt investera i fastigheter. Detta behövs dels för att öka de utländska investeringarna, dels för att ge småinvestorerare möjlighet till företagsinvesteringar. Fastighetsinvesteringsverksamheten tas också upp i en rapport om konkurrensförhållanden inom arbetspensionssystemet (Social- och hälsovårdsministeriets rapport 2006:79), som publicerades den 11 januari 2007. Enligt den bör fastighetsinvesteringar genom placeringsfonder fås att bli ett alternativ till de direkta fastighetsinvesteringar arbetspensionsanstalterna gör.

I propositionen tar regeringen också upp de privatägda skogarna och den splittrade ägarstrukturen och föreslår att placeringsfonder också ska kunna investera i skogstillgångar. Frågan diskuteras i jord- och skogsbruksutskottets utlåtande (JsUU 13/2006 rd). Utskottet noterar att skogar som investeringsobjekt kännetecknas av att de är långsiktiga, att kapitalet i stor utsträckning är bundet upp vid det växande trädbeståndet och att de ger dålig likviditet. Genom ägande i form av fonder kan ägarskapstransaktioner (omsättning) och likviditeten främjas för att höja egendomens marknadsvärde. Men utskottets bedömning är att det knappast finns tillgång till stora och välskötta skogsfastigheter på marknaden för en fastighetsfond att förvärva. Det går högst sannolikt inte heller att genom fastighetsfondsverksamhet bromsa upp en splittring av vanliga privata skogsfastigheter. Därför måste skogar i första hand förvärfvas av skogsbolag, kommuner, församlingar och samfälliga skogar.

De utfrågade experternas bedömning är att de nya bestämmelserna skapar nya alternativ när det gäller fastighetsinvesteringar men att värdepapperiseringen av fastigheter knappast kommer att öka särskilt mycket. För det behövs fastighetsfonder i form av aktiebolag som i skattehänseende kan konkurrera med direkta fastighetsinvesteringar. En fråga som särskilt lyfts fram i anknytning till placeringsfonder är utländska andelsägars möjligheter att registrera sig via förvaltningskonton.

Beskattning

Som ovan konstaterats har inte ett enda publikt aktiebolag enligt lagen om fastighetsfonder grundats under den tid lagen varit i kraft. Experter hävdar att orsaken är den dubbla beskattningen jämfört med direkta fastighetsinvesteringar. Ett alternativ kunde enligt expertbedömning vara att Finland inför en lagstiftning som bygger på REIT-modellen. REIT (Real Estate Investment Trust) är en fastighetsinvesteringsorganisation som delar ut närapå hela avkastningen till delägarna. En REIT som uppfyller kriterierna betalar inte själv skatt, men räntor, vinstutdel-

ning, eventuella kapitalvinster och vinst från försäljning av andelar som organisationen betalar ut beskattas som inkomst för delägarna. Belgien, Frankrike och Nederländerna hör till de länder som infört ett system enligt REIT-modellen. England anslöt sig till skaran i början av året och även Tyskland står i beråd att göra det.

Gemenskapsrätten och ändamålsenlighetsaspekter har anförts som främsta argument för att bibehålla nuvarande skattepraxis. Tolkningen har varit att skattefrihet för ett aktiebolag som bedriver fastighetsinvesteringsverksamhet uppfyller kriterierna på förbudet statligt stöd enligt artikel 87 i EU-fördraget. REIT-modellen skulle i skattehänseende leda till branschberoende särbehandling av finska aktiebolag. Mekanismen har därför inte ansetts följa grundprincipen i det finska skattesystemet att beskattningen inte får påverka den skattskyldigas beteende. Därtill skulle den bidra till att snedvrider konkurrensen mellan olika branscher. En annan motivering har varit att fastighetsinvesteringarna ökat och att branschen inte behöver stödjas mer utan att det snarare krävs åtgärder för att minska risken för överhettning.

Under utskottsbehandlingen gjordes diametralt motsatta bedömningar av vilka hinder gemenskapens regler för statligt stöd eventuellt ställer för en ändrad beskattning. Det fanns också de som ansåg att konjunkturfuktuationerna i fastighetspriserna skulle jämnas ut om fastighetsinvesteringar enligt REIT-modell tilläts. Till följd härav skulle marknaden bli stabilare och effektivare. En intensifierad fastighetsinvesteringsverksamhet bedöms också leda till bättre villkor för bostadsproduktionen och bostadsmarknaden och medge större insyn i marknaden.

Med hänvisning till det ovan sagda anser utskottet att det krävs extra insatser för att underlätta fastighetsinvesteringar i aktiebolagsform. Det går knappast att skapa konkurrenskraftiga villkor på något annat sätt än genom att ändra beskattningen. Om vi inte lyckas skapa ett fungerande system för fastighetsinvesteringar i aktiebolagsform, är det enligt utskottet föga troligt att Finland lyckas attrahera stora utländska investeringar på denna sektor. Dessutom kan man anta

att också finländska investeringar i allt högre grad koncentreras till utländska fastighetsfonder på frammarsch. Utskottet föreslår därför att riksdagen godkänner ett uttalande om att regeringen ska vidta åtgärder för att undanröja de skattemässiga hindren för fastighetsfonder i aktiebolagsform för att trygga fondernas konkurrensskapacitet (*Utskottets förslag till uttalande*).

Indirekt värdepappersförvaltning

Riksdagen förutsatte i sitt svar RSv 12/2004 rd med anledning av en proposition med förslag till lag om ändring av lagen om placeringsfonder (RP 110/2003 rd) att regeringen löser de rättsliga frågorna i anknytning till indirekt förvaring av värdepapper utanför värdeandelssystemet så att parternas rättigheter och skyldigheter regleras på ett tillförlitligt sätt samt lägger fram förslag om detta för riksdagen. Utskottet lyfte också fram saken i sitt utlåtande om kommissionens grönbok om förbättrande av EU:s ramar för investeringsfonder (EkUU 1/2006 rd).

Den största orsaken till att utredningen inte blivit klar är enligt propositionen att förhandlingarna om en konvention om indirekt värdepappersförvaltning dragit ut på tiden. Under utskottsbehandlingen ansågs det emellertid att man i år kan börja utreda vilka förutsättningar det finns att gå in för en speciallösning för förvaltarregistrering i placeringsfonder. Utskottet skyndar på utredningen.

Detaljmotivering

1. Lag om ändring av lagen om fastighetsfonder

Ingressen. Utskottet har gjort en del lagtekniska korrigeringar.

6 a §. Förberedelser. I 3 mom. föreslås Finansinspektionen få rätt att meddela anvisningar om tillämpningen av bestämmelserna i 1 mom. om förberedelser för undantagsförhållanden. Grundlagsutskottet har brukat anse att sådana bestäm-

melser inte behövs i lag, eftersom en myndighet inom sitt lagfästa område får meddela anvisningar också utan särskilt bemyndigande (t.ex. GrUU 48/2006 rd). Ekonomiutskottet föreslår följaktligen att Finansinspektionen bemyndigas att utfärda bestämmelser om de nämnda sakerna. Bemyndigandet är analogt med 4 § 1 mom. 4 punkten i lagen om Finansinspektionen (587/2003), där det föreskrivs att Finansinspektionen meddelar de bestämmelser som behövs för tillämpning av lagen, så som särskilt föreskrivs i lag.

9 §. Aktiekapital. I 3 mom. hänvisas det till den nya kreditinstitutslag (RP 21/2006 rd) som riksdagen antog den 16 januari 2007 (RSv 252/2006 rd). Utskottet har som teknisk korrigering strukturerat fastställelseåret.

26 §. Fastighetsfondsförseelse. Utskottet har anpassat skrivningen efter sättet att skriva straffbestämmelser. Ändringen påverkar inte den svenska texten.

32 §. Ikraftträdande. Propositionen avser inte ändra gällande 32 §. Därför föreslår utskottet att paragrafen stryks. Ändringen påverkar inte ingressen, eftersom paragrafen inte nämns där.

Ikraftträdandebestämmelsen. Utskottet föreslår en ny ikraftträdandebestämmelse, där 1 och 2 mom. motsvarar respektive moment i den föreslagna 32 §.

Lagen avsågs träda i kraft den 1 december 2006. Utskottet föreslår att senareläggningen av ikraftträdandet beaktas i 3 mom. så att en delårsrapport och årsberättelse enligt lagen första gången ska upprättas för den räkenskapsperiod som börjar den 1 januari 2007 eller därefter. Då får aktörerna tid på sig att vidta de ändringar som behövs.

Förslaget innehåller nya regler för kommanditbolag som bedriver fastighetsfondsverksamhet. Utskottet föreslår för dessa bolag en övergångstid på sex månader från ikraftträdandet för att de ska hinna uppfylla de nya kriterierna. Därför har utskottet lagt till ett nytt 4 mom.

2. Lag om ändring av lagen om placeringsfonder

Ingressen. Utskottet har gjort en del lagtekniska korrigeringar i ingressen.

49 §. I paragrafen föreskrivs det om specialplaceringsfonders inlösensskyldighet. För att 1 mom. ska bli tydligare och motsvara detaljmotiven föreslår utskottet att det kompletteras med att inlösen och teckningar får göras i en specialplaceringsfond med sex månaders intervaller.

Ikraftträdandebestämmelsen. Lagen avsågs träda i kraft den 1 december 2006. Utskottet föreslår att senareläggningen av ikraftträdandet beaktas i 4 mom. så att halvårsrapport, kvartalsrapport och årberättelse enligt lagen första gången ska upprättas för den räkenskapsperiod som börjar den 1 januari 2007 eller därefter. Då får aktörerna tid på sig att vidta de ändringar som behövs.

Utskottet föreslår att fondprospekt och förenklat fondprospekt stryks i 4 mom., eftersom de inte har något samband med de rapporter som ska upprättas för en räkenskapsperiod. I ikraftträdandebestämmelsen behövs inga särskilda föreskrifter om att lagen tillämpas på prospekten.

Förslag till beslut

Med stöd av det ovan anförda föreslår ekonomikutskottet

att lagförslag 3 och 4 godkänns utan ändringar,

att lagförslag 1 och 2 godkänns med ändringar (Utskottets ändringsförslag) och

att ett uttalande godkänns (Utskottets förslag till uttalande).

Utskottets ändringsförslag

1.

Lag

ändring av lagen om fastighetsfonder

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i lagen av den 19 december 1997 om fastighetsfonder (1173/1997) 21 §,

ändras 1 § 1 mom., 3 § 1—3 punkten, 4 §, 6 §, 7 §, 8 §, 9 § 1—3 mom., 10 §, 11 § 1 mom., 12 §, 13 § 3 mom., 14 § 3—5 mom., 15 § 2 mom. 1, 2, 4, 8 och 9 punkten samt 3 mom., 16 § 5 mom., 17 § 1, 2 och 4 mom., 18 § 1 och 4 mom., 19 §, 20 § och *dess rubrik*, 22 § och *dess rubrik*, 23 § och 26 §, av dem 3 § 3 punkten, 4 § och 12 § 1 mom. sådana de lyder i lag 649/2006 samt 22 § sådan den lyder i lag 107/1999, samt

fogas till 1 § ett nytt 3 mom., till 2 § ett nytt 2 mom., till 3 §, *sådan den lyder delvis ändrad i nämnda lag 649/2006*, ett nytt 2 mom. samt till lagen en ny 6 a §, som följer:

1 kap.	4 kap.
Allmänna bestämmelser	Värdering av fastighetsfondernas tillgångar
1—4 och 6 § (Som i RP)	16—18 § (Som i RP)
6 a §	5 kap.
<i>Förberedelser</i>	Fastighetsfondernas informationsskyldighet
(1 och 2 mom. som i RP) Finansinspektionen kan meddela <i>föreskrifter</i> om tillämpningen av 1 mom.	19, 20, 22 och 23 § (Som i RP)
2 kap.	6 kap.
Bildande av fastighetsfonder samt deras verksamhet	Särskilda bestämmelser
7 och 8 § (Som i RP)	26 §
9 §	<i>Fastighetsfondsförseelse</i>
<i>Aktiekapital</i>	(Som i RP. Utskottets ändringsförslag påverkar inte den svenska texten.)
(1 och 2 mom. som i RP) Fastighetsfondens aktiekapital skall betalas in i pengar på fondens konto hos en sådan i Finland etablerad inlåningsbank som avses i kreditinstitutslagen (<i>/utesl.</i>) eller hos ett sådant utländskt kreditinstituts filialkontor som avses i lagen om utländska kreditinstituts och finansiella instituts verksamhet i Finland (1608/1993).	32 § <u>(Utesl.)</u>
— — — — —	<i>Ikraftträdandebestämmelse (Ny)</i>
10—14 § (Som i RP)	(1 och 2 mom. som 1 och 2 mom. i 32 § i RP) <i>En delårsrapport och årsberättelse enligt denna lag skall första gången upprättas senast för den räkenskapsperiod som börjar den 1 januari 2007 eller därefter.</i>
3 kap.	<i>Ett kommanditbolag som bedriver verksamhet enligt denna lag skall uppfylla lagens kriterier inom sex månader från lagens ikraftträdande. (Nytt)</i>
Fastighetsfondernas placeringsverksamhet	
15 § (Som i RP)	

2.

Lag**om ändring av lagen om placeringsfonder**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen av den 29 januari 1999 om placeringsfonder (48/1999) 2 § 1 punkten, 27 § 1 och 2 mom., 42 § 3 mom., 43 § 2 mom., 45 § 3 mom., 47 § 1 mom., 48 § 1 mom., 49 §, 51 §, 53 § 2 mom., 74 § 1 mom., 91 §, 117 § 3 mom., 125 § 3 mom. samt 126 § 1 mom.,

av dem 2 § 1 punkten, 27 § 1 och 2 mom., 43 § 2 mom., 45 § 3 mom. 51 §, 53 § 2 mom., 74 § 1 mom., 117 § 3 mom. och 125 § 3 mom. sådana de lyder i lag 224/2004, samt

fogas till 2 §, *sådan den lyder delvis ändrad i nämnda lag 224/2004*, en ny 13 a punkt, till 29 §, *sådan den lyder i sistnämnda lag*, ett nytt 2 mom. och till 88 §, *sådan den lyder i sistnämnda lag*, ett nytt 3 mom., som följer:

2, 27, 29, 42, 43, 45, 47 och 48 §
(Som i RP)

49 §

På yrkande av fondandelsägare skall fondbolaget lösa in andelar i en placeringsfond som bolaget förvaltar, så som närmare bestäms i placeringsfondens stadgar. En fondandel skall lösas in omedelbart med placeringsfondens tillgångar, till det värde som den enligt 48 § beräknas ha på inlösningsdagen. Inlösen skall ske i den ordning fondandelsägarna har framställt yrkanden om saken. Om ett andelsbevis har utfärdats över en fondandel är en förutsättning för inlösen att beviset överlämnas till fondbolaget. Med avvikelse från det som föreskrivs ovan skall fondbolaget på yrkande av en andelsägare i en specialplaceringsfond som investerar sina tillgångar huvudsakligen i fastigheter och fastighetsvärde-

papper lösa in dennes fondandel enligt vad som närmare framgår av stadgarna, så att inlösen sker inom sex månader efter yrkandet *och så att inlösen och teckningar i en sådan placeringsfond får göras med sex månaders intervaller.*

(2 mom. som i RP)

51, 53, 74, 88, 91, 117, 125 och 126 §
(Som i RP)

(1—3 mom. som i RP)

En specialplaceringsfond som investerar sina tillgångar huvudsakligen i fastigheter och fastighetsvärdepapper skall i enlighet med lagen om placeringsfonder första gången upprätta (*utesl.*) halvårsrapport, kvartalsrapport och årsberättelse senast för den räkenskapsperiod som börjar den 1 januari 2007 eller därefter.

Utskottets förslag till uttalande

Riksdagen förutsätter att regeringen vidtar åtgärder för att undanröja de

skattemässiga hindren för fastighetsfonder i form av aktiebolag för att trygga fondernas konkurrenskapacitet.

EkUB 31/2006 rd — RP 102/2006 rd

Helsingfors den 23 januari 2007

I den avgörande behandlingen deltog

ordf. Jouko Skinnari /sd
vordf. Jari Leppä /cent
medl. Arto Bryggare /sd
Sari Essayah /kd (delvis)
Esko Kiviranta /cent
Martti Korhonen /vänst
Miapetra Kumpula-Natri /sd
Seppo Lahtela /saml

Sirpa Paatero /sd
Klaus Pentti /cent
Antti Rantakangas /cent
Martin Saarikangas /saml
Juhani Sjöblom /saml
Oras Tynkkynen /gröna
ers. Roger Jansson /sv
Iivo Polvi /vänst.

Sekreterare var

utskottsråd Tuula Kulovesi.