

MAA- JA METSÄTALOUSVALIOKUNNAN LAUSUNTO 13/2006 vp

**Hallituksen esitys laeiksi kiinteistörahastolain
ja sijoitusrahastolain sekä eräiden niihin liitty-
vien lakien muuttamisesta**

Talousvaliokunnalle

JOHDANTO

Vireilletulo

Eduskunta on 6 päivänä syyskuuta 2006 lähettäessään hallituksen esityksen laeiksi kiinteistörahastolain ja sijoitusrahastolain sekä eräiden niihin liittyvien lakien muuttamisesta (HE 102/2006 vp) valmistelevasti käsiteltäväksi talousvaliokuntaan samalla määrännyt, että maa- ja metsätalousvaliokunnan on annettava asiasta lausunto talousvaliokunnalle.

Asiantuntijat

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- lainsäädäntöneuvos Ilkka Harju, valtiovarainministeriö
- vanhempi hallitussihteeri Vilppu Talvitie, maa- ja metsätalousministeriö
- vanhempi tutkija Simo Hannelius, Metsäntutkimuslaitos
- metsäasiantuntija Jouni Väkevä, Metsäteollisuus ry
- johtaja Timo Sipilä, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto ry.

Lisäksi kirjallisen lausunnon on antanut
— Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio.

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan kiinteistörahastolakiin ja sijoitusrahastolakiin tehtäväksi muutoksia, joilla edistetään yhteistä kiinteistösijoittamista. Sijoitusrahastolakia ehdotetaan täydennettäväksi säännöksillä pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin varojaan sijoittavasta erikoissijoitusrahastosta. Kiinteistörahastolakia, joka edelleen koskisi yhteistä kiinteistösijoittamista harjoittavia julkisia osakeyhtiöitä, ehdotetaan täydennettäväksi säännöksillä kommandiittiyhtiöstä, jonka yleisölle tarjottavat osuudet ovat arvopaperimarkkinalaissa tarkoitettuja arvopapereita.

Rahastoyhtiöiden oikeutta sijoittaa hallinnoimiensa sijoitusrahastojen varoja samaan osakeyhtiöön ehdotetaan lisättäväksi viidestä kymmeneen prosenttiin kyseisen osakeyhtiön osakkeista. Jos rahastoyhtiön hallinnoimilla sijoitusrahastoilla on yli viisi prosenttia osakeyhtiön äänimäärästä, rahastoyhtiön on julkistettava omistajaohjauksen tavoitteet kyseisessä osakeyhtiössä siltä osin kuin ne poikkeavat rahastoesitteessä ilmoitetuista omistajaohjauksen tavoitteista.

Samalla kiinteistörahastolakiin ja sijoitusrahastolakiin ehdotetaan tehtäväksi lain soveltamiskäytännöstä saatujen kokemusten perusteella sekä muun lainsäädännön muuttumisesta joh-

tuvia eräitä lähinnä teknisluontoisia muutoksia. Kiinteistörahastoja koskevat sääntövahvistus-, poikkeuslupa- ja muut hakemusasiat ehdotetaan siirrettäväksi Rahoitustarkastukselle.

Kaupparekisterilakiin ehdotetaan täsmennystä, joka koskee patentti- ja rekisterihallituksen velvollisuutta pyytää lausunto Rahoitustarkas-

tukselta. Rahoitustarkastuksesta annetun lain luetteloon muista rahoitusmarkkinoilla toimivista lisättäisiin kiinteistörahastot.

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu.

VALIOKUNNAN KANNANOTOT

Perustelut

Esityksen perustelujen mukaisesti valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että yksityismetsät ovat ratkaisevassa asemassa suomalaisen metsäteollisuuden puunhankinnan kannalta. Runsaat neljä viidesosaa metsäteollisuuden kotimaasta hankkimasta puusta tulee yksityismetsistä. Suomalaiselle yksityismetsätaloudelle eli perhemetsätaloudelle on kuitenkin luonteenomaista pirstoutunut omistusrakenne. Suomessa metsätilan keskikoko on 31 hehtaaria, ja yli kahden hehtaarin metsätiloja Suomessa on noin 440 000 kappaletta. Huomattava osa metsätiloista on kuolinpesien ja yhtymien omistuksessa. Kaiken kaikkiaan noin joka seitsemäs suomalainen omistaa metsää joko suoraan tai yhteisomistussuhteessa.

Valiokunta toteaa, että metsänomistuksen pirstoutumisen haittoihin on jo aikaisemmin kiinnitetty huomiota eri yhteyksissä. Metsälönkokotoimikunta kiinnitti huomiota tarpeeseen parantaa yksityismetsätalouden kiinteistörakennetta (Metsälönkokotoimikunnan mietintö, 1970. Metsälön koko ja metsätalouden rationalisointi. Helsingin yliopiston metsäteknologian laitoksen tiedonantoja n:o 6). Toimikunta esitti pirstoutumisen estämiseksi muun muassa osittamisen rajoittamista erityisellä lainsäädännöllä ja lainoituksen luomista perintöosuuksien lunastamiseen. Tilakoon suurentamiseksi toimikunta esitti uusjakojen edistämistä, tilusvaihtoja, kokonaisten metsäalueiden vaihtoja, valtion maanvälitystoiminnan käyttöönottoa ja metsien yhteisomistusta. Metsä 2000 -ohjelmassa yksityismetsien kiinteistörakenteen pirstoutumiseen kiinnitettiin myös huomiota (Metsä 2000 -ohjelma. Talousneuvosto, 1985). Pirstoutumiskehi-

tystä pidettiin haitallisena ja ratkaisuksi esitettiin muun muassa alle 10 hehtaarin suuruisten tilojen osituskieltoa.

Pirstoutuneesta metsänomistusrakenteesta on haittoja niin puun korjuun kuin myös metsänhoidon kannalta. Pirstoutumisesta aiheutuvien haittojen vähentämiseksi maamme metsäpolitiikan yhtenä tavoitteena tulee olla metsänomistusrakenteen kehittäminen. Viime vuosien tärkeimpänä keinona on ollut yhteismetsien toimintaedellytysten edistäminen. Sen ohella tarvitaan myös muita keinoja.

Valiokunta toteaa, että metsiä kiinteistösijoituksina luonnehtivat pitkäjänteisyys, pääoman suurehko sitoutuminen kasvavaan puustoon ja tästä aiheutuva heikko likviditeetti (maksukyky). Rahastomuotoisella omistuksella voidaan edistää omistuksen transaktioita (vaihdamtaa) ja likviditeettiä, mikä nostaa omaisuuden markkina-arvoa. Piensijoittajillakin on näin edellytykset sijoittaa pääomia kiinteistövarallisuuteen ja/tai irrottautua siitä. Kiinteistösijoituksia rasittavat varsinkin korkeat transaktiokustannukset, joita on mahdollista pienentää kiinteistörahastoon perustuvalla omistumuodolla. Kiinteistörahastot ovat suoraa kiinteistöomistusta turvallisempia. Lisäksi kiinteistöjä voidaan hankkia eri toimialoilta ja eri elinkeinoista.

Valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että verrattuna yksityismetsänomistajien lukumäärään edustavia ja aitoja metsätilakauppoja tehdään vähän, vain noin 0,7 prosenttia vuosittain. Metsä on osoittautunut suvussa omaisuudeksi, josta luovutaan vapaalla kaupalla harvoin. Metsä yhdistää sukupolvia, ja omistuksen saannosta vain noin 15 prosenttia perustuu vapaaseen

kauppaan. Toinen piirre on siinä, että tarjolle tulevat kohteet ovat pinta-aloiltaan keskimäärin pieniä. Tiloilla on vähemmän puustoa ja hakkuumahdollisuuksia keskimääräisiin yksityismetsiin verrattuina. Yksityisestä metsänomistuksesta tulee vapaaseen myyntiin vain poikkeuksellisesti puustoisia tiloja, joilla olisi mahdollista harjoittaa suurtuotannon skaalaedut tarjoavaa kannattavaa metsätaloutta. Edellä esitetyn perusteella valiokunta toteaaakin, että kiinteistörahaston omistukseen on tuskin hankittavissa markkinoilta suuria ja hyvinhoidettuja metsätiloja. Sillä ei voitane hidastaa tavallisten yksityisten metsätilojen pirstoutumista. Rahastomistuksella voisi kuitenkin olla merkitystä maamme suurimpien yksityismetsälöiden omistajille perintöomaisuutta jaettaessa. Siten metsät olisi pääosin hankittava rahastoyhtiöille muilta kuin yksityisiltä metsänomistajilta. Näitä ovat metsäyhtiöt, kunnat ja seurakunnat sekä yhteismetsät.

Valiokunnalle toimitetussa selvityksessä on kiinnitetty huomiota siihen, että sijoitusrahastolain 27 §:ään ehdotettu erikoissijoitusrahaston minimiosuus, miljoona euroa, ei sovellu yksityismetsätalouteen. Keskikokoisen yksityisen metsätilan käypä hinta on nykyään 100 000 euron suuruusluokkaa. Vähintään miljoonan euron arvoisia metsätiloja on Suomessa vähän ja myynnissä erittäin harvoin. Niin ikään piensijoittajan näkökulmasta miljoonan euron raja on korkea. Ehdotettu sijoitusrahastolain 27 §:n erikoissijoitusrahaston varoja ja rahasto-osuuden omistajien lukumäärää koskeva erityissäännös tulee tuskin sovellettavaksi luonnollisille henkilöille suunnattujen sijoitusrahastojen kohdalla. Tämä merkitsisi sitä, että pääasiassa metsäkiinteistöihin sijoittaviin erikoissijoitusrahastoihin

sovellettaisiin sijoitusrahasto-osuutta koskevaa pääsääntöä eli rahaston koko olisi vähintään 2 miljoonaa euroa ja osuuden omistajien lukumäärä vähintään 50.

Valiokunnalle toimitetussa selvityksessä on myös tuotu esiin, että sijoitusrahastolain 48 §:ään ehdotettu vaatimus kuukausittaisesta rahasto-osuuden arvon määrittämisestä on metsäkiinteistöjen osalta tarpeettoman tiukka, koska metsätalous on poikkeuksellisen pitkäjänteistä toimintaa, jossa pääoma kiertää hitaasti. Metsäkiinteistöjen osalta vuosittain tapahtuva arvonmääritys olisi osuuden omistajien tiedonsaannin kannalta riittävää etenkin, jos rahasto veloitettaisiin julkistamaan puun myynti- ja metsäkauppatiedot. Valiokunta kiinnittää tässä yhteydessä kuitenkin huomiota siihen, että erikoissijoitusrahaston säännöissä voidaan lain 88 §:n 1 momentin nojalla poiketa kyseisistä vaatimuksista sijoitustoiminnan sitä edellyttäessä.

Edellä esitettyyn viitaten valiokunta pitää tärkeänä, että pyrkimyksiä yksityismetsätalouden kiinteistörakenteen parantamiseen jatketaan. Samalla valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että kiinteistörakenteen parantamista edistettäessä tulee myös ottaa huomioon muun muassa metsästyksen tarpeet. Metsästystä harrastetaan maassamme perinteisesti pääosin metsästyseurojen puitteissa.

Lausunto

Lausuntonaan maa- ja metsätalousvaliokunta esittää talousvaliokunnalle,

että talousvaliokunta ottaa huomioon, mitä edellä on esitetty.

MmVL 13/2006 vp — HE 102/2006 vp

Helsingissä 29 päivänä syyskuuta 2006

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj.	Eero Lämsä /kesk	Lauri Kähkönen /sd
vpj.	Harry Wallin /sd	Jari Leppä /kesk
jäs.	Nils-Anders Granvik /r	Minna Lintonen /sd
	Pertti Hemmilä /kok	Reijo Paajanen /kok
	Matti Kauppila /vas	Erkki Pulliainen /vihr
	Esko Kiviranta /kesk	Pekka Vilkuna /kesk.

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Carl Selenius.