

TALOUSVALIOKUNNAN MIETINTÖ 4/2009 vp

Hallituksen esitys laeiksi kiinteistörahastolain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta

JOHDANTO

Vireilletulo

Eduskunta on lähettänyt 21 päivänä lokakuuta 2008 talousvaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen laeiksi kiinteistörahastolain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta (HE 175/2008 vp).

Asiantuntijat

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- lainsäädäntöneuvos Ilkka Harju ja neuvotteleva virkamies Jukka Vanhanen, valtiovarainministeriö
- lainsäädäntöneuvos Jyrki Jauhiainen, oikeusministeriö
- hallitussihteeri Anna Simola ja rahoitusylitarkastaja Timo Tähtinen, ympäristöministeriö
- markkina- ja valvontajohdon johtaja Paula Kirppu, Finanssivalvonta

- johtaja Erkki Kontkanen, Finanssialan Keskusliitto
- johtava lakimies Helena Kinnunen, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI (edustaen myös Suomen Kiinteistöliitto ry:tä)
- johtaja Ensio Hakkarainen, Rakennusteollisuus RT ry
- kehittämisspäälikkö Kimmo Drotár, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
- sijoitusjohtaja Timo Stenius, Eläke-Fennia (edustaen Työeläkevakuuttajat TELAA)
- lakimies Raisa Harju, Keskuskauppakamari
- varatoimitusjohtaja Sabah Samaletdin, Kunta-asunnot Oy.

Kirjallisina annetut lausunnot:

- Elinkeinoelämän keskusliitto EK ry
- Suomen Pääomasijoitusyhdistys ry
- Suomen Yrittäjät ry
- Vuokralaisten Keskusliitto ry
- YH-Länsi Oy

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan kiinteistörahastolakiin muutoksia, joilla edistetään yhteistä kiinteistösijoittamista. Kiinteistörahastolakia, joka edelleen koskisi yhteistä kiinteistösijoittamista harjoittavia julkisia osakeyhtiöitä ja kommandiittiyhtiöitä, ehdotetaan täydennettäväksi säännöksillä yksinomaan tai pääasiallisesti vuokra-asuntoihin varojaan sijoittavasta osakeyhtiömuotoisesta kiinteistörahastosta.

Lisäksi ehdotetaan säädettäväksi Keskuskauppakamarin kiinteistönarvointilautakunnasta, sekä lautakunnalle kiinteistönarvioitsijoiden hyväksymistä ja valvontaa koskevia tehtäviä. Ehdotukset kannustavat lisäämään itsesääntelyä kiinteistömarkkinoilla. Kiinteistörahastolle ehdotetaan myös velvollisuutta perustella, jollei se arvosta omistamiaan kiinteistöjä käypään arvoon tai käytä riippumatonta kiinteistönarvointi-

sijaa. Ehdotus vastaa itsesääntelyssä vakiintunutta ”noudata tai selitä” -periaatetta.

Samalla kiinteistörahastolakiin ehdotetaan lain soveltamiskäytännöstä saatujen kokemusten perusteella sekä muun lainsäädännön muutumisesta johtuvia eräitä lähinnä teknisluontoisia muutoksia, joista keskeisimmät koskevat kiinteistörahaston tiedonantovelvollisuuden ja sijoituspolitiikan täsmentämistä sekä Finanssivalvonnan perustamista rahoitusmarkkinoiden uudeksi valvontaviranomaiseksi.

Myös kauppakamarilakiin, Finanssivalvonasta ehdotettuun lakiin, arvopaperimarkkinalakiin, kiinnitysluottopankkilakiin ja sijoitusra-

hastolakiin ehdotetaan täsmennyksiä, jotka liittyvät kiinteistörahastolakiin ehdotettuihin muutoksiin kiinteistönarvointilautakunnasta ja kiinteistösijoittamista koskevasta erityisestä tiedonantovelvollisuudesta.

Esitys liittyy verolainsäädäntöön erikseen valmisteltuun muutokseen, jossa vuokra-asuntoihin varojaan sijoittavista osakeyhtiömuotoisista kiinteistörahastoista ehdotetaan säädettäväksi laissa eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta.

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan viimeistään 1 päivänä syyskuuta 2009.

VALIOKUNNAN KANNANOTOT

Yleisperustelut

Talousvaliokunta ehdottaa, että lakiehdotukset hyväksytään jäljempänä mainituin muutoksin.

Hallituksen esitys laeiksi kiinteistörahastolain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta liittyy kiinteästi eduskunnan hyväksymään lakiin eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (HE 177/2008 vp — VaVM 3/2009 vp — EV 29/2009 vp). Esitysten tavoitteena on edistää vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista ja niihin sijoittamista. Lainsäädännön tavoitteiden kannalta on olennaista kahdenkertaisen verotuksen poistaminen sellaisilta osakeyhtiömuotoisilta kiinteistörahastoilta, jotka sijoittavat vuokra-asuntotuotantoon. Lakien tavoitteita osaltaan edistää se, että osa voitosta voidaan kohdentaa suoraan uusinvestointeihin ilman veroseuraamuksia.

Kiinteistörahastolaissa tarkoitettuja osakeyhtiömuotoisia ja kommandiittiyhtiömuotoisia kiinteistörahastoja ei ole toistaiseksi perustettu, joten lain soveltamisesta ei ole saatu kokemuksia. Talousvaliokunta pitää tärkeänä, että hallitus seuraa, toimiiko kiinteistörahastolaki nyt lakiin tehtävien muutosten jälkeen. Kiinteistörahastojen avulla kiinteistövarallisuus voidaan muuttaa likvidimpään muotoon, laajentaa kiinteistöjen omistajapohjaa ja hajauttaa riskejä suo-

raan kiinteistöomistukseen verrattuna. Rahastosijoittaminen antaa ammattimaisten sijoittajien ohella mahdollisuuksia myös piensijoittajille, kun kiinteistörahaston osakkeilta edellytetään julkista listaamista tai julkista monenkeskistä kaupankäyntiä.

Talousvaliokunta ehdottaa, että eduskunta hyväksyy lausuman, jolla hallitus veloitetaan seuraamaan lainsäädännön toimivuutta ja selvittämään mahdollisia laajentamistarpeita esimerkiksi infrastruktuurihankkeisiin ja antamaan niistä selvityksen talousvaliokunnalle (*Valiokunnan lausumaehdotus*).

Talousvaliokunnan kuulemisessa Finanssivalvonta on tuonut esiin, että kiinteistörahastolain 6 §:n mukaan Finanssivalvonta ei valvo kiinteistörahastolain mukaisten kiinteistörahastojen sääntöjen noudattamista ja että pykälä ja sen perustelut eivät vastaa toisiaan. Jos kiinteistörahastolain mukaisen kiinteistörahastotoiminnan sääntöjen noudattamisen valvonta aiheuttaa ongelmia, talousvaliokunta edellyttää, että ongelmat ratkaistaan tarvittaessa lakia muuttamalla.

Oikeusministeriö on kiinnittänyt talousvaliokunnan huomiota siihen, että kiinteistörahastolain 3 §:n 1 momentin 4 e kohdassa perusparantamisen sisältö poikkeaa olennaisesti asunto-osakeyhtiölain käsitteistöstä.

Talousvaliokunta toteaa, että eduskunnassa on käsiteltävänä asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistus (HE 24/2009 vp). Jos perusparantamisen määritelmä kiinteistörahastolaissa aiheuttaa ongelmia lakia sovellettaessa, hallituksen on valmisteltava kiinteistörahastolakiin asianmukaiset muutosehdotukset niin, että lakien käsitteistä ei synny sekaannusta.

Yksityiskohtaiset perustelut

1. Laki kiinteistörahastolain muuttamisesta

4 §. Muun lainsäädännön soveltaminen. Pykälän 2 momentin luetteloon on selvyyden vuoksi lisätty kiinteistörahastolain 11 §, jossa säädetään listautumisvaatimuksesta. Täydennys ei merkitse muutosta itse listautumisvaatimukseen.

24 §. Vahingonkorvausvelvollisuus. Pykälän 3 momenttiin on tehty selvyyden vuoksi teknisluonteinen sanonnallinen muutos, jolla ei ole vaikutusta säännöksen alkuperäiseen sisältöön.

4. Laki arvopaperimarkkinalain muuttamisesta

Voimaantulosäännös. Lain 2 luvun 6 §:ään on lisätty uusi 5 momentti, jossa säädetään julkisen kaupankäynnin kohteena oleville yhtiöille ns. noudata tai selitä -tyyppinen velvoite arvostaa sijoituskiinteistöt tilinpäätöksessä käypään arvoon tai hankkia lausunto Keskuskauppakamarin hyväksymältä kiinteistönarvioitsijalta.

Koska lakiin lisätty säännös edellyttää pörs-siyhtiöiltä ennakollista valmistautumista, lakiin on lisätty siirtymäsäännös.

Päätösehdotus

Edellä esitetyn perusteella talousvaliokunta ehdottaa,

että 2., 3., 5. ja 6. lakiehdotus hyväksytään muuttamattomina,

*että 1. ja 4. lakiehdotus hyväksytään muutettuina (**Valiokunnan muutosehdotukset**) ja*

*että hyväksytään yksi lausuma (**Valiokunnan lausumaehdotus**).*

Valiokunnan muutosehdotukset

1.

Laki

kiinteistörahastolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 19 päivänä joulukuuta 1997 annetun kiinteistörahastolain (1173/1997) 3 §:n 2 kohta, 4 §, 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 §, 15 §:n edellä oleva 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 §, 20 § ja sen otsikko, 23 §:n suomenkielinen sanamuoto ja 28 §:n otsikko,

sellaisina kuin niistä ovat 3 §:n 2 kohta, 4 §, 6 §, 6 a §:n 3 momentti, 9 §:n 2 momentti, 10 §, 11 §:n 1 momentti, 12 §:n 2 momentti, 14 §:n 3—5 momentti, 15 §:n 2 momentin 4 kohta sekä 3 mo-

mentti, 17 §:n 1 ja 4 momentti, 18 §:n 1 momentti, 19 §, 20 § ja sen otsikko, 23 § sekä 28 §:n otsikko laissa 350/2007, 4 § ja 12 §:n 1 momentti osaksi muutettuna laissa 649/2006,

lisätään 3 §:ään uusi 4 a—d kohta, uusi 15 a §, 18 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyiset 2—4 momentti siirtyvät 3—5 momentiksi, uusi 18 a—e § sekä 24 §:ään uusi 3 momentti ja 28 §:ään uusi 2 momentti, seuraavasti:

3 §
(Kuten HE)

4 §

Muun lainsäädännön soveltaminen

(1 mom. kuten HE)

Osakeyhtiömuotoiseen kiinteistörahastoon, joka harjoittaa varojen sijoittamista vuokra-asuntoihin yksinomaisena tai pääasiallisena liiketoimintanaan, sovelletaan lakia eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (/2008), 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 ja

5) vahingonkorvausvelvollisuutta koskevan 24 §:n 3 momentissa.

6, 6 a, 9—12 ja 14 §
(Kuten HE)

3 luku

Kiinteistörahaston sijoitustoiminta ja voitonjako

15, 15 a, 16—18, 18 a—18 e, 19, 20 ja 23 §
(Kuten HE)

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 yhtiöiden veronhuojennuksesta annetun lain mukainen seuraamus, osakkeenomistaja on (poist.) kiinteistörahaston vaatimuksesta velvollinen korvaamaan kiinteistörahastolle tahallaan tai huolimattomuudesta raja-arvon ylittämisestä aiheuttamansa vahingon.

28 §
(Kuten HE)

Voimaantulosäännös
(Kuten HE)

4.

Laki
arvopaperimarkkinalain muuttamisesta

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

1, 6 ja 10 b §
(Kuten HE)

Voimaantulosäännös
(1 mom. kuten HE)

Lain 2 luvun 6 §:n 5 momenttia sovelletaan tämän lain voimaantulon jälkeen alkavalta tilikaudelta laadittavaan tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen.

Valiokunnan lausumaehdotus

Eduskunta edellyttää, että hallitus seuraa kiinteistörahastolainsäädännön toimivuutta ja soveltamisalan asianmukaisuutta, esimerkiksi kiinteistörahastotoiminnan laajentamismahdollisuuksia

infrastruktuurihankkeisiin, ja tarvittaessa valmistelee muutokset lainsäädäntöön sekä antaa vuoden 2010 loppuun mennessä talousvaliokunnalle selvityksen seurantansa tuloksista ja mahdollisista toimenpiteistä.

Helsingissä 17 päivänä huhtikuuta 2009

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj. Jouko Skinnari /sd
vpj. Antti Rantakangas /kesk
jäs. Janina Andersson /vihr
Hannu Hoskonen /kesk
Harri Jaskari /kok
Matti Kangas /vas
Toimi Kankaanniemi /kd

Jouko Laxell /kok
Marjo Matikainen-Kallström /kok
Petteri Orpo /kok
Sirpa Paatero /sd
Kimmo Tiilikainen /kesk
Markku Uusipaavalniemi /kesk
Ulla-Maj Wideroos /r.

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Eelis Roikonen.