

Eduskunnan vastaus hallituksen esitykseen kiinteistörahastolaiksi

Eduskunnalle on annettu hallituksen esitys n:o 77/1997 vp kiinteistörahastolaiksi. Eduskunta, jolle talousvaliokunta on antanut

asiasta mietintönsä n:o 31/1997 vp, on hyväksynyt seuraavan lain:

Kiinteistörahastolaki

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

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 merkitsemällä, ostamalla tai muutoin hankkimalla, ja yhtiö sijoittaa yleisöltä hankkimansa varat edelleen pääasiallisesti kiinteistöihin sekä kiinteistöarvopapereihin muussa kuin rakentamisen tai kiinteistönjalostustoiminnan tarkoituksessa (*kiinteistörahastotoiminta*).

Kiinteistörahaston harjoittamaa rakentamista ja kiinteistönjalostustoimintaa koskee, mitä 15 §:n 5 momentissa säädetään.

2 §

Kiinteistörahasto

Tässä laissa tarkoitetaan kiinteistörahastola julkista osakeyhtiötä, joka yhtiöjärjestyksensä mukaan harjoittaa yksinomaaisena tai pääasiallisena liiketoimintanaan kiinteistörahastotoimintaa.

3 §

Muut määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) *kiinteistöllä* kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 1 luvun 2 §:ssä määriteltäviä rekisteriyksikköä, sen määräosaa ja määräalaa, kiinteistöjen yhteistä aluetta ja sen määräalaa, yhteisalueosuutta sekä vuokra- ja käyttöoikeutta, jonka haltija on maakaaren (540/1995) 14 luvun 2 §:n mukaan velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista, sekä kiinteistön käyttöä pysyvästi palvelevaa rakennusta tai rakennelmaa;

2) *kiinteistöarvopaperilla* osaketta tai muuta arvopaperia, joka yksin tai yhdessä muiden arvopapereiden kanssa tuottaa oikeuden hallita kiinteistöä, kiinteistön osaa taikka asunto-osakeyhtiölain 1—3 §:ssä tarkoitettua huoneistoa;

3) *arvopaperilla* arvopaperimarkkinalain 1 luvun 2 §:n 1 momentissa määriteltäviä todistusta;

4) *johdannaissopimuksella* kaupankäynnistä vakioituilla optioilla ja termiineillä annettua lain (772/1988) 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettua vakioitua johdannaissopimusta sekä muuta johdannaissopimusta, jonka kohteena on arvopaperi, valuutta, korko, johdannaissopimus, kiinteistö, kiinteistöarvopaperi, muu varallisuus tai tällaisen kohde-etuuden

hinnan kehitystä kuvaava tunnusluku; sekä
5) *kiinteistönjalostustoiminnalla* varojen sijoittamista kiinteistöihin, joista saadaan tuottoa pääasiallisesti vasta saneerauksen, kaavoituksen tai rakentamisen toteuttamisen jälkeen.

4 §

Muun lainsäädännön soveltaminen

Kiinteistörahastoon ja sen osakkeenomistajaan sovelletaan osakeyhtiölakia (734/1978), arvopaperimarkkinalakia, kirjanpitolakia (655/1973) sekä tilintarkastuslakia (936/1994), jollei tässä laissa toisin säädetä.

5 §

Toiminimi

Kiinteistörahaston toiminimessä on oltava sana kiinteistörahasto joko sellaisenaan tai yhdysoyosana. Ainoastaan tämän lain vaatimukset täyttävällä kiinteistörahastolla on oikeus käyttää toiminimessään tai muutoin toimintaansa osoittamaan nimitystä kiinteistörahasto.

6 §

Valvonta

Rahoitustarkastus valvoo tämän lain 13, 14 ja 19—23 §:n ja niiden nojalla annettujen säännösten, määräysten ja ohjeiden noudattamista.

2 luku

Kiinteistörahaston perustaminen ja toiminta

7 §

Liiketoiminta

Kiinteistörahaston on harjoitettava kiinteistörahastotoimintaa huolellisesti ja asiantuntevasti omistajien yhteiseksi eduksi.

8 §

Muu sallittu toiminta

Kiinteistörahasto saa harjoittaa vain kiinteistörahastotoimintaa, jollei asianomainen

ministeriö myönnä lupaa siihen olennaisesti liittyvän toiminnan harjoittamiseen. Hakeukseen on liitettävä kiinteistörahaston yhtiöjärjestys ja rahoitustarkastuksen 14 §:n mukaisesti hyväksymät kiinteistösijoitustoiminnan säännöt.

9 §

Osakepääoma

Kiinteistörahaston osakepääoman on oltava vähintään kaksikymmentä miljoonaa markkaa, kokonaan maksettu sekä kiinteistörahaston hallinnassa ennen kuin kiinteistörahasto ilmoitetaan rekisteröitäväksi ja ennen kuin se aloittaa toimintansa.

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

Kiinteistörahaston osakepääoma on maksettava rahassa kiinteistörahaston Suomessa olevalle, luottolaitostoitinnasta annetussa laissa (1607/1993) tarkoitettun talletuspankin tai talletusten vastaanottamiseen oikeutetun, ulkomaisen luotto- ja rahoituslaitoksen toiminnasta Suomessa annetussa laissa (1608/1993) tarkoitettun ulkomaisen luottolaitoksen sivukonttorin tilille.

Sen estämättä, mitä edellä 3 momentissa on säädetty, kiinteistörahaston perustamiskirjaan sekä yhtiöjärjestykseen voidaan ottaa määräys siitä, että osake voidaan merkitä oikeuksin tai velvollisuuksin panna rahastoon osaketta vastaan muuta omaisuutta kuin rahaa (*apporttiomaisuus*). Tällaisessa määräyksessä voidaan yhdelle tai useammalle kiinteistörahaston perustajalle antaa oikeus tai velvollisuus maksaa merkityt osakkeet tai osa niistä apporttiomaisuudella. Apporttina tai muutoin osakkeiden merkinnän yhteydessä kiinteistörahastoon voidaan panna vain 15 §:n 2 momentissa tarkoitettua omaisuutta.

10 §

Perustaminen

Kiinteistörahastolla on perustettaessa oltava ainakin viisi osakkeenomistajaa, jollei asianomainen ministeriö erityisestä syystä myönnä tästä vaatimuksesta poikkeusta. Osakkeenomistajien lukumäärää laskettaessa

yhtenä kokonaisuutena on pidettävä kirjanpito-
velvollisia, joilla yksin tai yhdessä on kir-
janpitolain 22 b §:ssä tarkoitettu määräysval-
ta toisessa kirjanpitovelvollisessa tai siihen
verrattavassa ulkomaisessa yrityksessä.

11 §

Kaupankäynti kiinteistörahaston osakkeilla

Kiinteistörahaston on haettava osakkeitten-
sa ottamista arvopaperimarkkina-alueissa tarkoi-
tetun julkisen kaupankäynnin kohteeksi yh-
den vuoden kuluessa kiinteistörahastotoimin-
nan aloittamisesta, jollei asianomainen mi-
nisteriö erityisestä syystä myönnä tästä vaa-
timuksesta poikkeusta.

Ennen kuin kiinteistörahaston osakkeet
otetaan julkisen kaupankäynnin kohteeksi,
kiinteistörahaston on vähintään neljännes-
vuosittain julkistettava osakkeidensa arvo ja
määrä. Kiinteistörahaston on viipymättä oi-
kaistava osakkeen arvon julkistamisessa ta-
pahtunut virhe, jollei se ole vähäinen.

12 §

Yhtiöjärjestys

Kiinteistörahaston yhtiöjärjestyksen muu-
toksesta on viipymättä tehtävä osakeyhtiö-
lain 9 luvun 14 §:n 2 momentissa tarkoi-
tettu ilmoitus rekisteröimistä varten siten
kuin siitä kaupparekisterilaissa (129/1979)
säädetään. Kiinteistörahaston yhtiöjärjestyk-
sen muutokseen sovelletaan, mitä kauppare-
kisterilain 14 §:n 3 momentissa säädetään
rahastoyhtiön yhtiöjärjestyksen muoksesta.

Kiinteistörahaston on ilmoitettava rekiste-
roity yhtiöjärjestys ja sen muutos välittömäs-
ti asianomaiselle ministeriölle ja rahoitustar-
kastukselle.

13 §

Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt

Kiinteistörahastolla on yhtiöjärjestyksen
lisäksi oltava kiinteistösijoitustoiminnan
säännöt, jotka turvaavat kiinteistörahaston
luotettavan toiminnan. Kiinteistösijoitustoi-
minnan säännöissä ei ole määrättävä sei-
koista, jotka osakeyhtiölain mukaan on mää-
rättävä yhtiöjärjestyksessä. Kiinteistörahas-

ton on pidettävä kiinteistösijoitustoiminnan
säännöt ajan tasalla.

Kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä on
mainittava ainakin kiinteistörahaston:

- 1) sijoituspolitiikka ja sijoitusrajoitukset;
- 2) osakkeen arvon laskemis- ja julkista-
misperusteet;
- 3) kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjen
muuttamismenettely;
- 4) vieraan pääoman käyttämistä koskevat
periaatteet;

5) aikomuksesta tehdä johdannaisopimuk-
sia sekä näiden laatu ja käyttöaika sekä
-tarkoitus

6) aikomuksesta tehdä arvopapereiden lai-
naus- ja takaisinostosopimuksia sekä näiden
laatu ja käyttöaika sekä -tarkoitus; sekä

7) osakkeiden ja muiden arvopapereiden
liittämisestä arvo-osuusjärjestelmään.

Asianomainen ministeriö antaa tarkempia
määräyksiä kiinteistösijoitustoiminnan sään-
töjen sisällöstä ja säännöistä poikkeamisen
perusteista.

14 §

Sääntöjen vahvistaminen

Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt ja ni-
den muutokset on annettava rahoitustarkas-
tuksen hyväksyttäväksi. Kiinteistösijoitustoi-
minnan säännöt ja niiden muutokset on hy-
väksyttävä, jos niitä ei ole pidettävä kiinteis-
törahaston osakkeenomistajien edun vastaisi-
na eikä muuten ole pätevää syytä niiden hy-
väksymättä jättämiseen.

Rahoitustarkastuksella on oikeus kiinteis-
tösijoitustoiminnan sääntöjä hyväksyessään
asettaa 15 §:n 3 momentissa, 16 §:n 2 ja
4 momentissa sekä 17 §:n 4 momentissa tar-
koitettuja erityisiä syitä koskevia rajoituksia
ja ehtoja.

Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt ja ni-
den muutokset tulevat voimaan kuukauden
kuluttua siitä, kun rahoitustarkastus on hy-
väksynyt ne, jollei rahoitustarkastus toisin
määrää.

Kiinteistörahaston osakkeiden markkinoin-
tia yleisölle ei saa aloittaa eikä kiinteistöra-
hastoon saa ottaa varoja yleisöltä ennen kuin
rahoitustarkastus on hyväksynyt kiinteis-
tösijoitustoiminnan säännöt.

Kiinteistörahaston on ilmoitettava rahoitus-
tarkastukselle, milloin se aloittaa toimintansa.

3 luku

Kiinteistörahaston sijoitustoiminta

15 §

Varojen sijoittaminen

Kiinteistörahaston on kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä määrättyllä tavalla hajautettava liiketoiminnan sekä 8 §:n mukaisen toiminnan harjoittamisesta aiheutuvat riskit sijoittaessaan kiinteistörahaston varoja.

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

- 1) Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin;
- 2) Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin;
- 3) arvopapereihin, jotka ovat arvopaperimarkkinalain 1 luvun 3 §:ssä tarkoitetun julkisen kaupankäynnin kohteena Suomessa;
- 4) arvopapereihin, jotka ovat kaupankäynnin kohteena muussa valtiossa sijaitsevassa tai toimivassa, edellä 3 kohdassa tarkoitettuun julkiseen kaupankäyntiin rinnastuvassa ja kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä mainitussa vaihdantajärjestelmässä;
- 5) saataviin, joita ei ole pidettävä arvopapereina;
- 6) käteisvaroihin tai käteisvaroihin rinnastettaviin, helposti rahaksi muutettaviin varoihin;
- 7) arvopapereihin, jotka liittyvät 1 ja 8 §:ssä tarkoitettuun liiketoimintaan;
- 8) johdannaissopimuksiin, jolloin on noudatettava soveltuvin osin, mitä sijoitusrahastolain 36 a §:ssä säädetään; sekä
- 9) arvopapereiden lainaus- ja takaisinosopimuksiin, jolloin on noudatettava soveltuvin osin, mitä sijoitusrahastolain 36 b §:ssä säädetään.

Kiinteistörahasto voi kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä mainitusta erityisestä syystä poiketa edellä 2 momentissa säädettyistä vaatimuksista, kuitenkin enintään yhden tilikauden kerrallaan. Kiinteistörahaston on julkistettava tällainen poikkeus kiinteistörahastoesitteessä, osavuositarkastuksessa ja tilinpäätöksessä. Kiinteistörahaston on kuitenkin aina sijoitettava vähintään kolme viidesosaa varoistaan Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin ja Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin. Tästä vaatimuksesta kiinteistörahasto voi

poiketa kiinteistörahastoa perustettaessa ja sen osakkeita liikkeeseen laskettaessa sekä myydessään tai hankkiessaan kiinteistöjä tai kiinteistöarvopapereita.

Kiinteistörahastolla on oltava kiinteistörahastotoiminnan maksuvalmiuden edellyttämät käteisvarat.

Kiinteistörahasto saa sijoittaa rakentamiseen sekä kiinteistönjalostustoimintaan enintään yhden viidesosan kiinteistörahaston varallisuudesta.

4 luku

Kiinteistörahaston omaisuuden arvostaminen ja arviointi

16 §

Luotonotto

Kiinteistörahasto saa ottaa luottoa määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa kiinteistörahaston varoista. Luoton enimmäismäärään lasketaan mukaan kiinteistörahaston sijoitukset arvopapereihin, joita ei ole täysin maksettu sekä kiinteistörahaston omistamien kiinteistöarvopapereiden velkaosuudet, joita ei ole täysin maksettu.

Kiinteistörahasto saa lisäksi kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä mainitusta erityisestä syystä ottaa luottoa määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa kiinteistörahaston varoista. Kiinteistörahastoon saadaan hankkia myös luotonvälityksen avulla ulkomaista valuuttaa, joka otetaan huomioon laskettaessa luoton enimmäismäärää.

Kiinteistörahaston varoja saadaan antaa vakuudeksi edellä 1 ja 2 momentissa tarkoitettu luotosta, 15 §:n 2 momentin 8 kohdassa tarkoitettu johdannaissopimuksesta johtuvasta vastuusta sekä 15 §:n 2 momentin 9 kohdassa tarkoitettu arvopapereiden lainaus- ja takaisinosopimuksesta.

Kiinteistörahasto ei saa myöntää luottoa eikä antaa takausta tai muuta vakuutta kolmannen sitoumuksista muusta kuin kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä mainitusta erityisestä syystä.

Asianomainen ministeriö antaa tarkempia määräyksiä luotonotosta ja kiinteistörahaston varojen käyttämisestä luoton vakuutena.

17 §

Omaisuuuden arvostaminen ja arviointi

Kiinteistörahaston on kiinteistörahastoesitteessä, osavuositarkastuksessa, tilinpäätöksessä sekä kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä selvitettävä kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden arvostamis- ja arviointiperusteet.

Asianomainen ministeriö antaa tarkempia määräyksiä edellä 1 momentissa tarkoitetuista arvostamis- ja arviointiperusteista. Ministeriön päätöksessä 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.

Kiinteistörahaston omistamien kiinteistöjen ja muiden kuin julkisen 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 kohteena olevat kiinteistöarvopaperit ostaessaan ja myydessään niitä. Niin ikään kiinteistörahaston on arvostettava rahastoon tuleva omaisuus vastaanottaessaan omaisuuden apporttina tai merkinnän yhteydessä.

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 kiinteistörahastoesitteessä, osavuositarkastuksessa ja tilinpäätöksessä.

18 §

Kiinteistönarvioitsija ja kiinteistönarviointi

Kiinteistörahaston on hankittava omistamistaan kiinteistöistä ja muista kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevista kiinteistöarvopapereista riippumattoman ja ulkopuolisen arvioitsijan arvio. Kiinteistörahaston on kiinteistörahastoesitteessä, osavuositarkastuksessa, tilinpäätöksessä sekä kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä nimettävä ja julkistettava kiinteistörahaston käyttämät riippumattomat ja ulkopuoliset arvioitsijat (*kiinteistönarvioitsija*).

Kiinteistönarvioitsijan on täytettävä seuraavat kelpoisuusvaatimukset. Kiinteistönarvioitsijan on

- 1) oltava luonnollinen henkilö;
- 2) omattava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin tehtävän hoitamiseksi on tarpeen;
- 3) oltava oikeustoimikelpoinen, jolloin vajoavaltaista tai konkurssissa tai liiketoimintakiellossa olevaa ei voida valita kiinteistönarvioitsijaksi; sekä
- 4) suoritettava arviointi itsenäisesti ja riippumattomasti.

Kiinteistörahaston on julkistettava edellä 1 momentissa tarkoitetuissa asiakirjoissa käyttämänsä kiinteistönarviointimenetelmät sekä annettava kuvaus niiden käyttämisestä.

Asianomainen ministeriö antaa tarkempia määräyksiä kiinteistönarviointimenetelmää koskevista vaatimuksista. Ministeriön päätöksessä on edellytettävä tiedot ainakin kiinteistönarvioitsijan lausunnon vähimmäisvaatimuksista.

5 luku

Kiinteistörahaston tiedonantovelvollisuus

19 §

Arvopaperimarkkinalain soveltaminen

Kiinteistörahastoa ja sen osakkeenomistajaa koskee, mitä arvopaperimarkkinalain 2 luvussa säädetään, jollei jäljempänä tässä luvussa toisin säädetä.

20 §

Velvollisuus laatia esite

Se, joka tarjoaa yleisölle kiinteistörahaston

osakkeita tai muita arvopapereita tai hakee tällaisen arvopaperin ottamasta arvopaperimarkkinalaissa tarkoitetun julkisen kaupan käynnin kohteeksi, on velvollinen julkistamaan arvopapereita koskevan esitteen (*kiinteistörahasite*) ennen tarjouksen voimaantuloa ja pitämään sen yleisön saatavilla tarjouksen voimassaoloajan siten kuin arvopaperimarkkinalain 2 luvun 3 §:ssä säädetään. Tarjouksen tekijän ja liikkeeseenlaskijan ohella esitteen laatimisesta vastaa se, joka toimeksiannon nojalla huolehtii tarjouksesta tai liikkeeseenlaskusta.

Kiinteistörahasiteessa, osavuosikatsauksessa ja tilinpäätöksessä on esitettävä kiinteistörahasen omistamat kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit kiinteistötöyppikohtaisesti asunto-, varasto-, liike- ja toimisto- sekä tuotantotilakohteittain, paitsi jos kyseisen toimialan mukaisia kiinteistöjä on vain yksi.

Kiinteistörahasiteessa on annettava sijoittajalle riittävät tiedot perustellun arvion tekemiseksi kiinteistörahasen osakkeista, muista arvopapereista ja niiden arvoista sekä kiinteistörahasitoimintaan liittyvästä riskistä. Kiinteistörahasiteessa on oltava olennaiset ja riittävät tiedot liikkeeseenlaskijan varoista, vastuista, taloudellisesta asemasta, tuloksesta ja tulevaisuudennäkymistä sekä arvopaperiin liittyvistä oikeuksista ja muista arvopaperin arvoon olennaisesti vaikuttavista seikoista. Kiinteistörahasiteeseen on liitettävä kiinteistösijoitustoiminnan säännöt sekä mainittava, mitä muutoksia niihin on tehty viimeksi kuluneen kolmen vuoden aikana.

21 §

Kiinteistörahasitteen julkistaminen

Kiinteistörahasitteen saa julkistaa vasta, kun rahoitustarkastus on hyväksynyt sen. Rahoitustarkastuksen on päätettävä kymmenen arkipäivän kuluessa siitä, kun kiinteistörahasite on annettu sen hyväksyttäväksi, voidaanko se julkistaa. Julkistaminen on sallittava, jollei kiinteistörahasite ole ilmeisen virheellinen tai puutteellinen. Jos kiinteistörahasiteessa tarkoitetuilla arvopapereilla käydään arvopaperimarkkinalaissa tarkoitetulla tavalla julkisesti kauppaa, rahoitustarkastuksen on viivytyksettä ilmoitettava päätöksestään julkisen kaupan käynnin järjestäjälle.

Kiinteistörahasiteeseen liittyvä mark-

kinointiaineisto on toimitettava rahoitustarkastukselle kahden vuorokauden kuluessa siitä, kun esite on annettu rahoitustarkastuksen hyväksyttäväksi. Markkinointiaineistossa on viitattava kiinteistörahasiteeseen ja mainittava paikka, josta kiinteistörahasiteetä saa.

22 §

Tarkemmat määräykset

Asianomainen ministeriö antaa tarkempia määräyksiä kiinteistörahasen tiedonantovelvollisuutta koskevista erityispiirteistä, kuten sijoitustoiminnan ja sijoitusmenetelmien perusteista, sijoitustoiminnan rajoituksista ja lainanottovaltuuksista, omaisuuden arvostusperusteista sekä kiinteistörahasen tärkeimmistä ominaisuuksista noudattaen soveltuvin osin, mitä arvopaperimarkkinalain 2 luvun 3—6 §: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. Asianomainen ministeriö antaa muista poikkeusperusteista kiinteistörahasitoiminnan kannalta tarpeellisia määräyksiä kiinteistörahasitoimintaa kohtaan tunnetun luottamuksen vahvistamiseksi.

6 luku

Erinäisiä säännöksiä

24 §

Vahingonkorvausvelvollisuus

Joka tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten tai vahvistettujen sääntöjen vastaisella menettelyllä aiheuttaa vahinkoa, on velvollinen korvaamaan vahingon kärsineelle aiheuttamansa vahingon.

Vahingonkorvauksen sovittelusta sekä korvausvastuun jakautumisesta kahden tai useamman kanssa on voimassa, mitä vahingonkorvauslain (412/1974) 2 ja 6 luvussa säädetään.

25 §

Kiinteistörahasorikos

Joka 5 §:n vastaisesti käyttää toiminimes-
sään tai muuten toimintaansa osoittamaan
sanaa kiinteistörahasto, on tuomittava, jollei
siitä ole muualla laissa säädetty ankarampaa
rangaistusta, *kiinteistörahastorikoksesta* sak-
koon tai vankeuteen enintään kuudeksi kuu-
kaudeksi.

26 §

Kiinteistörahastorikkomus

Joka

1) rikkoo 14 §:n 4 momentissa taikka
16 §:ssä säädettyä kieltoa;

2) laiminlyö kiinteistörahastolle 5 §:ssä,
7—15 §:ssä sekä 21—22 §:ssä säädettyjä
velvollisuuksia;

3) hankkii tai luovuttaa kiinteistöjä tai
kiinteistöarvopapereita 17 §:n vastaisesti; tai
4) sisällyttää totuudenvastaisen tai har-
haanjohtavan tiedon 20 §:ssä tarkoitettuun
kiinteistörahastoesitteeseen,

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

27 §

Arvioitsijarikkomus

Arvioitsija, joka tahallaan tai törkeästi
tuottamuksesta rikkoo 17 §:ssä tarkoitettuja
arvostamis- ja arviointiperusteita, on tuomit-
tava, jollei teko ole vähäinen tai siitä ole
muualla laissa säädetty ankarampaa rangai-
stusta, *arvioitsijarikkomuksesta* sakkoon.

28 §

Kiinteistönarvioitsijan riippumattomuus

Kiinteistönarvioitsijan on oltava riippuma-
ton kiinteistönarvioinnin toimittamiseen. Jos
edellytykset riippumattomaan kiinteistönarvi-
ointiin puuttuvat, kiinteistönarvioitsijan on
kieltäydyttävä vastaanottamasta tehtävää tai
luovuttava siitä.

29 §

Kiinteistönarvioitsijan esteellisyys

Kiinteistönarvioitsija ei ole 28 §:n mukai-
sesti riippumaton silloin, kun kiinteistönarvi-
oitsija on:

1) yhteisön tai säätiön taikka kirjanpito-
laissa tarkoitettulla tavalla samaan konserniin
kuuluvan yhteisön tai osakkuusyhteisön yhtiö-
miehen, hallituksen tai hallintoneuvoston
jäsen, toimitusjohtaja tai sitä vastaavassa
asemassa taikka se, jonka tehtävänä on yhtiö-
n tai säätiön kirjanpidon tai varojen hoi-
to taikka hoidon valvonta;

2) edellä 1 kohdassa tarkoitettuun yhtiö-
teeseen tai säätiöön taikka siinä tarkoitettuun
henkilöön palvelussuhteessa tai muutoin alis-
tussuhteessa; tai

3) edellä 1 kohdassa tarkoitettuna henkilön
aviopuoliso tai hänen kanssaan yhteisessä
taloudessa avioliitonomaisissa olosuhteissa
elävä henkilö, veli tai sisar taikka se, joka
on häneen suoraan ylenevässä tai alenevassa
sukulaisuus- tai lankoussuhteessa taikka sel-
laisessa lankoussuhteessa, että toinen heistä
on naimisissa toisen veljen tai sisaren kans-
sa.

Kiinteistönarvioitsijalla ei saa olla rahalai-
naa tai vakuutta taikka muuta vastaavaa
etuutta 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua
yhteisöltä, säätiöltä tai henkilöltä.

30 §

*Kiinteistönarvioitsijan
salassapitovelvollisuus*

Kiinteistönarvioitsija ei saa ilmaista tässä
laissa tarkoitettua tehtävää suorittaessaan
arvioitavasta kiinteistöstä tai kiinteistöarvo-
paperista tietoonsa saamaa seikkaa, jos siitä
voi aiheutua kiinteistörahastolle haittaa.
Edellä sanottua ei sovelleta, mikäli seikka
on muualla laissa säädetty ilmaistavaksi tai
se, jonka hyväksi salassapitovelvollisuus on
säädetty, on antanut siihen suostumuksen.

Kiinteistönarvioitsijan tulee vaadittaessa
antaa yhtiökokoukselle tai vastaavalle toi-
mielimelle kaikki kiinteistörahastoa koskevat
tiedot, jos siitä ei aiheudu olennaista haittaa
kiinteistörahastolle.

31 §

Kiinteistönarvioitsijan erottaminen ja eroaminen

Kiinteistönarvioitsijan voi erottaa toimestaan kesken toimikauden se, joka on kiinteistönarvioitsijan valinnut, määrännyt tai osoittanut tehtävään.

Kiinteistönarvioitsija voi erota toimestaan kesken toimikauden ilmoittamalla siitä kiinteistörahastolle. Jos kiinteistönarvioitsija eroaa kesken toimikauden, hänen on annettava toiminnastaan selvitys eroamiseen saakka, jollei se ole olosuhteet huomioon ottaen tarpeetonta.

Jos kiinteistönarvioitsijan toimi tulee kesken toimikauden avoimeksi taikka jos kiinteistönarvioitsija menettää kelpoisuutensa sanottuun toimeen, kiinteistönarvioitsijan valintaan osallistuvien yhtiömiesten, hallituksen tai vastaavan toimielimen on huolehdittava siitä, että uusi kiinteistönarvioitsija valitaan jäljellä olevaksi toimikaudeksi.

32 §

Voimaantulo

1. Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

2. Tämän lain mukaisiin toimenpiteisiin voidaan ryhtyä jo ennen lain voimaantuloa.

3. Kiinteistön, kiinteistöarvopaperin tai arvopaperin luovutuksesta kiinteistörahastoon kiinteistörahaston liikkeeseenlaskemia uusia osakkeita vastaan ei ole suoritettava varainsiirtoverolaissa (931/1996) tarkoitettua varainsiirtoveroa, jos luovutus tapahtuu 12 kuukauden kuluessa tämän lain voimaantulosta.

4. Tämän lain mukainen osavuositarkastus ja vuosikertomus on laadittava ensimmäisen kerran viimeistään tilikaudelta, joka alkaa 1 päivänä heinäkuuta 1998 tai sen jälkeen.

Helsingissä 2 päivänä joulukuuta 1997
