

SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

Julkaistu Helsingissä 11 päivänä maaliskuuta 2014

164/2014

Laki

kiinteistörahastolain muuttamisesta

Annettu Helsingissä 7 päivänä maaliskuuta 2014

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan kiinteistörahastolain (1173/1997) 1 §:n 3 momentti, 2 §, 4 §:n 1 momentti, 5, 6 ja 8 §, 13 §:n 1 momentti, 14, 15 a, 18 e ja 19 §,

sellaisena kuin niistä ovat 1 §:n 3 momentti ja 8 § laissa 350/2007, 2 § osaksi laissa 766/2012, 4 §:n 1 momentti sekä 6, 14, 15 a ja 18 e § laissa 651/2009 ja 19 § laissa 766/2012, sekä

lisätään 4 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 651/2009, uusi 3 momentti ja 9 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 350/2007, 651/2009 ja 1366/2010, uusi 5 momentti seuraavasti:

1 §

Soveltamisala

Pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin varojaan sijoittavasta sijoitusrahastolain (48/1999) mukaisesta erikoissijoitusrahastosta säädetään sijoitusrahastolaissa ja vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa (162/2014). Osakeyhtiömuotoisesta kiinteistörahastosta ja siihen rinnastettavasta kommandiittiyhtiöstä säädetään tämän lain ohella vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa.

2 §

Kiinteistörahasto

Tässä laissa tarkoitetaan kiinteistörahastolla julkista osakeyhtiötä, joka yhtiöjärjestyksensä mukaan harjoittaa yksinomaisena tai pääasiallisena liiketoimintanaan kiinteistörahastotoimintaa. Kiinteistörahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa tarkoitettu vaihtoehtorahasto.

Kommandiittiyhtiö, jonka osuudet ovat arvopaperimarkkinalaissa (746/2012) tarkoitettuja arvopapereita ja joka tarjoaa yleisölle mahdollisuuden osallistua yhteisiin kiinteis-

HE 94/2013
TaVM 38/2013
PeVL 43/2013
EV 4/2014

Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2011/61/EU; (32011L0061); EUVL L 174, 1.7.2011, s. 1

tösihoituksiin tämän lain 1 §:n 1 momentissa säädetyllä tavalla, rinnastetaan kiinteistörahastoon 11 §:ää lukuun ottamatta. Mitä tässä laissa säädetään kiinteistörahastosta, sen osakepääomasta, perustamiskirjasta, osakkeesta, omistajasta ja yhtiöjärjestyksestä, koskee 11 §:ssä säädettyä lukuun ottamatta kommandiittiyhtiötä, sen osuuksien yhteismäärää, osuutta, yhtiömiestä ja yhtiösopimusta. Tässä momentissa tarkoitettu kommandiittiyhtiö on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa tarkoitettu vaihtoehtorahasto.

4 §

Muun lainsäädännön soveltaminen

Kiinteistörahastoon ja sen osakkeenomistajaan sekä kiinteistörahastotoimintaa harjoittavaan kommandiittiyhtiöön ja sen yhtiömiehiin sovelletaan, mitä vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa on säädetty vaihtoehtorahastoista, vaihtoehtorahastojen hoitajista ja niiden osakkeenomistajista. 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).

Kiinteistörahastoon, joka on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa tarkoitettu sisäisesti hoidettu vaihtoehtorahasto, ei sovelleta tämän lain 1 §:n 2 momenttia, 4 §:n 2 momentin 2 kohtaa, 8 §:n 3 momenttia, 15 §:n 5 momenttia eikä 23 §:ää.

5 §

Toiminimi

Kiinteistörahaston toiminimessä on oltava sana kiinteistörahasto joko sellaisenaan tai yhdysosana. Kiinteistörahasto, joka harjoittaa ainoastaan vuokra-asuntosijoittamista, voi vaihtoehtoisesti käyttää toiminimessään sanaa asuntorahasto joko sellaisenaan tai yhdys-

osana. Jokaisen kiinteistörahaston toimialan kuvauksessa tulee olla sana kiinteistörahasto. Ainoastaan tämän lain vaatimukset täyttävällä kiinteistörahastolla on oikeus käyttää toiminnissaan tai muutoin toimintaansa osoittamaan nimitystä kiinteistörahasto.

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. Finanssivalvonta valvoo kiinteistörahastoja koskevien vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain säännösten noudattamista siten kuin Finanssivalvonnasta annetussa laissa ja vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa säädetään.

8 §

Muu sallittu toiminta

Kiinteistörahasto saa harjoittaa vain kiinteistörahastotoimintaa. Kiinteistörahasto, joka on sisäisesti hoidettu vaihtoehtorahasto, ei saa vaihtoehtorahastojen hoidon lisäksi harjoittaa muuta toimintaa.

Kiinteistörahasto saa harjoittaa kiinteistörahastotoimintaan olennaisesti liittyvää toimintaa, jos tällainen toiminta on omiaan edistämään kaikkien omistajien etua.

Kiinteistörahasto saa harjoittaa 15 §:n 5 momentissa säädetyin rajoituksin rakentamista ja kiinteistönjalostustoimintaa.

9 §

Osakepääoma

Sen estämättä, mitä edellä 4 momentissa on säädetty, kiinteistörahastoon, joka on sisäisesti hoidettu vaihtoehtorahasto ja jolla on vaihtoehtorahastojen hoitajan toimilupa, sovelletaan lisäksi vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 6 luvun 2 §:n 6 momentin

omien varojen sijoittamista koskevia rajoituksia. Kiinteistörahastoon, joka on sisäisesti hoidettu vaihtoehtorahasto ja jolla on vaihtoehtorahastojen hoitajan toimilupa, sovelletaan lisäksi, mitä vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 6 luvun 2 §:n 2—6 momentissa on säädetty.

13 §

Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt

Kiinteistörahastolla on yhtiöjärjestyksen lisäksi oltava kiinteistösijoitustoiminnan säännöt, jotka turvaavat kiinteistörahaston luotettavan toiminnan. Kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä ei ole määrättävä seikoista, jotka osakeyhtiölain mukaan on määrättävä yhtiöjärjestyksessä. Kiinteistörahaston on pidettävä kiinteistösijoitustoiminnan säännöt ajan tasalla. Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt tulee saattaa sijoittajien tietoon ja sääntöjen pääkohdat on ilmoitettava esitteessä.

14 §

Sääntöjen toimittaminen tiedoksi

Kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjen on oltava lain mukaiset ja selkeät. Säännöt on toimitettava Finanssivalvonnalle tiedoksi.

Finanssivalvonta voi asettaa 15 §:n 3 momentissa, 16 §:n 2 ja 4 momentissa sekä 17 §:n 4 momentissa tarkoitettuja erityisiä syitä koskevia rajoituksia ja ehtoja. Finanssivalvonta voi vaatia kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjen muuttamista tai asettaa valvonnan kannalta välttämättömiä rajoituksia ja ehtoja, jos voidaan pitää todennäköisenä, että:

- 1) rahoitusmarkkinoiden vakaus, toimivuus tai luottamus rahoitusmarkkinoiden toimintaan voi vaarantua;
- 2) sijoitustoimintaa koskevat sääntöjen määräykset ovat riittämättömiä riskienhallinnan ja sijoittajansuojan kannalta;
- 3) sääntöjä on muutoin pidettävä kiinteistörahaston osakkeenomistajien edun vastaisina.

Kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjen muutos tulee voimaan kuukauden kuluttua siitä, kun muutos on saatettu osakkeenomistajien

tietoon kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä määrättyllä tavalla. Sääntöjen muutokset on toimitettava Finanssivalvonnalle tiedoksi.

Kiinteistörahaston on ilmoitettava Finanssivalvonnalle, milloin se aloittaa toimintansa.

Valtiovarainministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä seikoista, jotka on otettava huomioon arvioitaessa kiinteistörahaston toiminnan vaikutusta rahoitusmarkkinoiden vakauteen ja toimivuuteen sekä rahoitusmarkkinoiden toimintaa kohtaan tunnettuun luottamukseen.

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 osakeomistuksen keston huomioon ottaen tai muulla perusteella samassa suhteessa vähintään kahdeksan kymmenesosaa tilikauden voitosta pois luokien realisoitumatomat arvomuutokset.

18 e §

Oikaisun ja muutoksen hakeminen kiinteistönarviointilautakunnan päätökseen

Kiinteistönarvioitsijakoetta koskevaan päätökseen saa vaatia oikaisua kiinteistönarviointilautakunnalta siten kuin hallintolaisissa (434/2003) säädetään. Päätökseen on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus.

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

19 §

Arvopaperimarkkinalain soveltaminen

Kiinteistörahastoon ja sen osakkeenomistajaan sovelletaan arvopaperimarkkinalain 3—10 lukua, jollei tässä luvussa, 2 tai

11 §:ssä, vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 7, 12 ja 13 luvuissa tai kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetun lain 4 luvussa toisin säädetä.

Tämä laki tulee voimaan 15 päivänä maaliskuuta 2014.

Helsingissä 7 päivänä maaliskuuta 2014

Tasavallan Presidentti
SAULI NIINISTÖ

Elinkeinoministeri *Jan Vapaavuori*