OIKEUSMINISTERIÖ
JUSTITIEMINISTERIET

Lainsäädäntöneuvos Sami Kiriakos

Lausunto

11.11.2025

Eduskunnan talousvaliokunnalle

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain ja sijoitusrahastolain muuttamisesta sekä niihin liittyviksi laeiksi HE 139/2025 vp

Talousvaliokunta on pyytänyt oikeusministeriöltä asiantuntijalausuntoa otsikkoasiassa. Oikeusministeriö toteaa asiassa kunnioittavasti seuraavan.

Seuraamuksia koskevat säännökset

Vaihtoehtorahastorikos

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 22 luvun 5 §:ssä olevan vaihtoehtorahastorikosta koskevan säännöksen 5 kohtaa. Rangaistavuus ulotettaisiin koskemaan sitä, että tekijä tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta käyttää nimitystä” kiinteistörahasto” 18 a luvun 5 §:n vastaisesti. Rangaistukseksi teosta säädettäisiin sakkoa tai vankeutta enintään yksi vuosi. Rangaistusasteikko olisi sama kuin rangaistussäännöksen alaan nykyisin kuuluvista teoista säädetty.

Viitatussa esityksessä ehdotetussa 18 a luvun 5 §:ssä momentissa säädetään seuraavasti:

”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 yhdysosana. Jokaisen kiinteistörahaston toimialan kuvauksessa on oltava sana

Postiosoite Postadress	Käyntiosoite Besöksadress	Puhelin Telefon	Faksi Fax	S-posti, internet E-post, internet
Oikeusministeriö PL 25 FI-00023 Valtioneuvosto Finland	Meritullinkatu 10 00170 Helsinki Finland	0295 16001 Internat. +358 295 16001	09 160 67730 Internat. +358 9 160 67730	kirjaamo.om@gov.fi www.oikeusministerio.fi www.justitieministeriet.fi

kiinteistörahasto. Ainoastaan tämän lain vaatimukset täyttävällä kiinteistörahastolla on oikeus käyttää toiminimessään tai muutoin toimintaansa osoittamaan nimitystä kiinteistörahasto.”

Viimeksi mainittu säännös vastaa voimassa olevan, esityksellä kumottavan, kiinteistörahastolain 5 §:ssä olevaa säännöstä kiinteistörahaston toiminimestä. Tuon säännöksen rikkominen on nykyisin rangaistavaa mainitun lain 25 §:n nojalla kiinteistörahastorikoksena, josta on säädetty rangaistukseksi sakkoa tai vankeutta enintään kuusi kuukautta. Oikeusministeriö kiinnittää huomiota siihen, että esityksessä ehdotetulla säännöksellä rikoksen enimmäisrangaistus nousisi yhteen vuoteen vankeutta.

Esityksessä ehdotetaan 18 a luvun 5 §:n vastaista kiinteistörahaston toiminimen käyttöä sanktiotavaksi myös hallinnollisella seuraamusmaksulla (ehdotettu vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 22 luvun 2 §:n 13 kohta). Seuraamusmaksu koskisi jo huolimattomuudesta tehtyjä tekoja kun taas ehdotettu rangaistussäännös koskisi vain tekoja jotka tehdään tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta.

Lausuessaan luonnoksesta hallituksen esitykseksi (2.6.2025) oikeusministeriö on kiinnittänyt huomiota vankeusrangaistuksen lähtökohtaiseen ankaruuteen, keskittämisperiaatteesta poikkeamiseen sekä tällaisen sääntelyn perustelutarpeeseen. Lausunnossaan oikeusministeriö piti myös mahdollisena, että tässä tapauksessa perustellumpaa voi olla säätää rikosoikeudellisten rangaistussäännösten sijaan hallinnollisista seuraamuksista (oikeusministeriön lausuntoa käsitellään joiltain osin HE:n sivuilla 46-47). Oikeusministeriö toteaa myös, että ehdotetun 18 a luvun 5 §:n rikkomista voitaisiin vakavammissa tapauksissa mahdollisesti arvioida myös esimerkiksi markkinointirikoksena (rikoslain 30 luvun 1 §), jonka enimmäisrangaistus on vuosi vankeutta, tai petoksena (rikoslain 36 luvun 1 §), jonka enimmäisrangaistus on kaksi vuotta vankeutta.

Hallituksen esityksessä on otettu huomioon edellä viitatussa oikeusministeriön lausunnossa esitettyjä näkökohtia. Esityksen perusteluissa tuodaan esiin perusteita keskittämisperiaatteesta poikkeamiseen (HE, s. 68). Vankeusuhkaisen rangaistuksen säätämistä sinänsä ja enimmäisrangaistuksen kaksinkertaistamista (kuudesta kuukaudesta yhteen vuoteen) ei nimenomaisesti perustella. Kuten esityksestäkin käy ilmi, eräistä vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain vastaisista teoista säädetään kuitenkin edellä todetulla tavalla jo nykyisin yhden vuoden enimmäisvankeusrangaistus vaihtoehtorahastorikosta koskevassa säännöksessä. Useat teot, jotka HE-luonnoksessa ehdotettiin säädettäväksi rikoksina, ehdotetaan hallituksen esityksessä sanktioitaviksi hallinnollisin seuraamuksin.

Kiinteistönarvioitsijarikkomus

Säännöksen perusteluissa on seuraava virke: ”Väitetyssä rikkomustapauksessa arvioitsijan on kyettävä osoittamaan, että hän on toiminut annettujen sääntöjen ja määräysten mukaisesti noudattaen kohtuudella vaadittavaa tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta.” (HE, s. 68). Esityksen valiokuntakäsittelyssä voi olla hyvä todeta selvyyden vuoksi, ettei viitatun virkkeen ole katsottava viittaavan käännettyyn todistustaakkaan. Sellaista ei noudateta Suomen rikosoikeudessa vaan rikosasiassa todistustaakka on syyttäjällä.