Valiokunnan mietintö TaVM 24/2025 vp─ HE 139/2025 vp

Talousvaliokunta

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain ja sijoitusrahastolain muuttamisesta sekä niihin liittyviksi laeiksi

JOHDANTO

Vireilletulo

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain ja sijoitusrahastolain muuttamisesta sekä niihin liittyviksi laeiksi (HE 139/2025 vp): Asia on saapunut talousvaliokuntaan mietinnön antamista varten.

Asiantuntijat

Valiokunta on kuullut:
- finanssineuvos Satu Nousiainen, valtiovarainministeriö
- hallitussihteeri Monika Vainio, valtiovarainministeriö
- toimistopäällikkö Marko Hovi, Finanssivalvonta
- lakijohtaja Jesse Collin, Suomen Pörssisäätiö
- johtava lakimies Jari Virta, Finanssiala ry
- johtava asiantuntija Ville Kajala, Keskuskauppakamari
- head of legal Mari Marsio, Pääomasijoittajat ry
- apulaisprofessori Heikki Marjosola
- professori Antti Ripatti

Valiokunta on saanut kirjallisen lausunnon:
- oikeusministeriö
- Verohallinto
- Nordea
- Elinkeinoelämän keskusliitto ry
- Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Valiokunta on saanut ilmoituksen, ei lausuttavaa:
- Rahoitusvakausvirasto
- Euroclear Finland Oy
- Arvopaperimarkkinayhdistys ry
- Suomen Asianajajat

Valmis
5.0

Valiokunnan mietintö TaVM 24/2025 vp

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan muutettaviksi vaihtoehtorahastojen hoitajista annettua lakia, sijoitusrahastolakia, Finanssivalvonnasta annettua lakia, eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta annettua lakia ja Finanssivalvonnan valvontamaksuista annettua lakia. Kiinteistörahastolaki ehdotetaan kumottavaksi ja sen säännökset esitetään siirrettäväksi muutoksineen omaksi luvukseen vaihtoehtorahastojen hoitajista annettuun lakiin.

Ehdotetuilla muutoksilla pantaisiin täytäntöön vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen hoitajia koskevan direktiivin ja siirtokelpoisiin arvopapereihin kohdistuvaa yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavia yrityksiä koskevan direktiivin muuttamista koskeva Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi.

Vaihtoehtorahastojen hoitajille ja rahastoyhtiöille asetettuja tehtävien ulkoistamisen edellytyksiä ehdotetaan selkeytettäviksi ja valvontaa yhdenmukaistettavaksi. Avointen vaihtoehtorahastojen hoitajilla ja sijoitusrahastoja hallinnoivilla rahastoyhtiöillä olisi jatkossa käytössään uusia maksuvalmiuden hoidon keinoja. Maksuvalmiuden hoidon keinojen käyttöedellytyksiä tarkennettaisiin. Myös valvontaan liittyviä raportointitietoja lisättäisiin ja sijoitusrahastolain mukaisia raportointivelvollisuuksia yhdenmukaistettaisiin vaihtoehtorahastojen hoitajien velvollisuuksien kanssa. Vaihtoehtorahastojen hoitajien ja rahastoyhtiöiden tiedonantovelvollisuuksien edellytyksiä täsmennettäisiin. Vaihtoehtorahastojen hoitajien ja rahastoyhtiöiden johtohenkilöiden määrää, asuinpaikkaa ja tehtävän kokoaikaisuutta tarkennettaisiin. Vaihtoehtorahastojen hoitajille ja rahastoyhtiöille sallittuja liitännäispalveluita ja muita sallittuja palveluita lisättäisiin.

Lainanantorahastoista tai lainojen alullepanosta vaihtoehtorahastoissa ei ole aiemmin ollut säännöksiä vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa. Uusia säännöksiä ehdotetaan lainanantorahaston rakenteesta, vivutusrajoista, lainojen tuottojen kohdistamisesta, lainojen alullepanon toimintaperiaatteista, eturistiriitatilanteiden rajoittamisesta, lainojen alullepanon sijoitusraja-arvoista sekä vähimmäislainamäärän säilyttämisestä. Säilytysyhteisön nimeämisestä ehdotetaan vaihtoehtorahastojen hoitajista annettuun lakiin uusia säännöksiä, joiden mukaan Finanssivalvonta voisi tietyin edellytyksin myöntää vaihtoehtorahastojen hoitajalle luvan nimetä säilytysyhteisöksi muuhun ETA-valtioon sijoittautuneen säilytysyhteisön.

Finanssivalvonta voisi myös jatkossa sallia vaihtoehtorahaston hoitajalle oikeuden solmia säilytysyhteisösopimus toiseen ETA-valtioon sijoittautuneen säilytysyhteisön kanssa tiettyjen edellytysten täyttyessä. Vaihtoehtorahaston hoitamista kolmannen osapuolen aloitteesta täsmennettäisiin. Vaihtoehtorahastojen hoitajien oikeutta markkinoida vaihtoehtorahastoa osana työntekijöiden henkilöstötalletusjärjestelmää tarkennettaisiin.

Finanssivalvonnasta annettuun lakiin tehtäisiin vähäisiä teknisluonteisia korjauksia. Kiinteistörahastolain kumoamisen yhteydessä tehtäisiin lisäksi teknisluonteinen korjaus eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta annettuun lakiin.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 16.4.2026.

VALIOKUNNAN YLEISPERUSTELUT

Ehdotuksen tausta ja tavoitteet

Hallituksen esityksen tarkoituksena on panna täytäntöön vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen hoitajia koskevan direktiivin ja siirtokelpoisiin arvopapereihin kohdistuvaa yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavia yrityksiä koskevan direktiivin muuttamista koskeva Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (jäljempänä muutosdirektiivi).

Hallituksen esityksessä ehdotetaan muutettavaksi vaihtoehtorahastojen hoitajista annettua lakia ja sijoitusrahastolakia. Muutoksia ehdotetaan myös Finanssivalvonnasta annettuun lakiin ja Finanssivalvonnan valvontamaksusta annettuun lakiin sekä eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta annettuun lakiin. Tämän lisäksi kiinteistörahastolaki ehdotetaan kumottavaksi ja sen säännökset siirrettäväksi omaksi luvukseen vaihtoehtorahastojen hoitajista annettuun lakiin.

Ehdotuksen ja sen taustalla olevan direktiivin tavoitteena on yhtenäistää EU:n jäsenvaltioiden rahastoja koskevaa lainsäädäntöä, poistaa jäsenvaltioiden rajat ylittävän sijoittamisen esteitä sekä parantaa sijoittajansuojaa.

Talousvaliokunta pitää ehdotusta tarpeellisena EU:n pääomamarkkinoiden kehittämisen näkökulmasta. Aiempaa yhtenäisempi rahastoja koskeva sääntely EU:n tasolla mahdollistaa uusien vaihtoehtoisten rahoituslähteiden kilpailukykyiset markkinat Euroopassa. Useiden asiantuntijalausuntojen mukaan rahastot voivat sijoitustoimintansa kautta olla tulevaisuudessa merkittäviä yritysten rahoittajia, ja niihin liittyy myös vientipotentiaalia. Valiokunnan saaman asiantuntijalausunnon mukaan noin 60 prosenttia suomalaisten rahastosijoituksista kohdistuu ulkomaisiin rahastoihin ja kotimaisten rahastojen pääomista noin 30 prosenttia tulee ulkomailta. Lisäksi EU:n laajuiset toimivat rahastomarkkinat mahdollistaisivat paremmin riskien hajauttamisen, jolloin alueellisten ja yhtä jäsenmaata koskevien talousshokkien vaikutuksia voitaisiin helpommin vaimentaa rahoitusmarkkinoiden kautta.

Direktiivin täytäntöönpanon lähtökohtana on, että muutosdirektiivin edellyttämien säännösten lisäksi kansalliseen lainsäädäntöön ei ehdoteta direktiivin vaatimukset ylittäviä velvoitteita. Talousvaliokunta pitää useiden asiantuntijalausuntojen tavoin valittua lähestymistapaa kannatettavana kilpailullisten EU:n pääomamarkkinoiden kehittämisen, kilpailukyvyn ja hallinnollisen taakan minimoinnin näkökulmasta.

Talousvaliokunta pitää ehdotusta perusteltuna ja puoltaa lakiehdotusten hyväksymistä seuraavin huomioin ja yksityiskohtaisissa perusteluissa selvitetyin muutosehdotuksin.

Keskeisten ehdotusten arviointia

Muutosdirektiivin vaikutukset vaihtoehtorahastojen hoitajia ja rahastoyhtiöitä koskevaan sääntelyyn

Hallituksen esityksen mukaan muutosdirektiivillä helpotetaan maksuvalmiuden hoidon välineiden käyttöä, kehitetään rahastojen valvontaan liittyvää raportointia, selkeytetään rahastojen tehtävien ulkoistamiseen sovellettavia vaatimuksia, yhdenmukaistetaan lainanantoa harjoittavia vaihtoehtorahastoja koskevaa sääntelyä sekä edistetään säilytysyhteisöpalvelujen rajat ylittävää saatavuutta.

Maksuvalmiuden hoidon keinot. Vaihtoehtorahaston hoitajille ja rahastoyhtiöille ehdotetaan uusia maksuvalmiuden hoidon keinoja koskevia vaatimuksia. Niillä pyritään tehostamaan rahastojen hoitajien edellytyksiä hallinnoida poikkeuksellisia lunastuspyyntötilanteita, joita voi syntyä esimerkiksi vakavien markkinahäiriöiden yhteydessä. Muutosdirektiivin mukaisia maksuvalmiuden hoidon keinoja ovat esimerkiksi lunastusrajoitus, lunastusmaksu, joustava hinnoittelu ja apporttina tehtävä lunastus.

Tiedonantovelvoitteet ja raportointi. Muutosdirektiivi laajentaa myös vaihtoehtorahastojen ja rahastoyhtiöiden tiedonanto- ja raportointivelvoitteita. Rahastojen tarjoamisen yhteydessä sijoittajille annettaviin olennaisiin ja riittäviin tietoihin on sisällytettävä aiempaa tarkempaa tietoa muun muassa valituista maksuvalmiuden hoidon keinoista, rahaston toimintojen ulkoistamista koskevista tiedoista sekä rahastolle allokoitavista kuluista.

Ulkoistamiseen liittyvät vaatimukset. Ehdotettu sääntely yhtenäistää vaihtoehtorahastojen hoitajien ja rahastoyhtiöiden toimintojen ulkoistamiseen liittyviä vaatimuksia, ja ulkoistamisjärjestelyjen viranomaisvalvontaa lisätään. Myös ulkoistamista koskevat raportointivelvollisuudet laajenevat.

Vaatimukset lainanantorahastoille. Voimassa olevassa lainsäädännössä ei ole erityisiä lainanantorahastoja koskevia säännöksiä. Ehdotettu sääntely asettaa vaatimuksia sijoitusrahastoille, jotka sijoittavat varojaan yksityisiin luottomarkkinoihin. Ehdotetun sääntelyn mukaan vaihtoehtorahastojen hoitajilla on velvollisuus noudattaa yhdenmukaisia toimintaperiaatteita ja menettelyjä lainojen myöntämisessä, luottoriskin arvioimisessa ja luottosalkun hallinnoimisessa.

Toimintamahdollisuuksien laajentaminen. Ehdotettu sääntely myös osaltaan laajentaa vaihtoehtorahastojen hoitajien ja rahastoyhtiöiden toimintamahdollisuuksia. Ne voivat muun muassa monipuolistaa tulonlähteitään tarjoamalla aiempaa laajemmin erilaisia liitännäispalveluja. Esimerkkeinä tällaisista mahdollisista uusista liitännäispalveluista hallituksen esityksessä mainitaan henkilöstö- ja tekniikkapalvelut sekä raportointi-, vaatimustenmukaisuus- ja ESG- palvelut.

Talousvaliokunta toteaa, että ehdotettu sääntely yhdenmukaistaa EU:n rahastomarkkinoita koskevaa lainsäädäntöä ja rahastomarkkinoilla noudatettavia menettelyjä, mutta samalla se aiheuttaa toimijoille kustannuksia ja hallinnollista taakkaa. Valiokunta pitääkin erittäin tärkeänä,

että muutosdirektiivin täytäntöönpanon yhteydessä ei ehdoteta kansallista lisäsääntelyä. Toisaalta on hyvä, että rahastot voivat uuden sääntelyn nojalla hallitusti monipuolistaa toimintaansa esimerkiksi tarjoamalla aiempaa laajemmin erilaisia liitännäispalveluja.

Säilytysyhteisöpalvelut

Hallituksen esityksessä säilytysyhteisöjä koskevia säännöksiä ehdotetaan täsmennettäviksi. Säilytysyhteisön tehtävänä on säilyttää varoja, joihin rahasto sijoittaa. Lisäksi sille kuuluu myös muita rahaston sijoitusten valvontaan liittyviä tehtäviä. Aiemmin EU-sääntely edellytti, että säilytysyhteisö sijaitsee samassa jäsenvaltiossa kuin vaihtoehtorahasto. Muutosdirektiivin mukaan säilytyspalvelujen hankkiminen toisesta ETA-valtiosta on jatkossa mahdollista, jos voidaan osoittaa, että Suomessa ei ole tarjolla sellaisia säilytyspalveluja, joilla pystytään täyttämään tehokkaasti vaihtoehtorahaston tarpeet.

Valiokunnan saamissa asiantuntijalausunnoissa tuodaan esiin, että Suomessa on tällä hetkellä hyvin vähän säilytyspalvelun tarjoajia, joten kilpailu on vähäistä, ja palveluntarjoajan hinnoitteluvoima on merkittävä. Markkinan keskittymisestä aiheutuvat kulut tulevat viime kädessä sijoittajien vastattaviksi, mikä osaltaan heikentää EU:n alueella markkinoitavien sijoitustuotteiden tuotto-riskisuhdetta. Valtiovarainministeriön 20.11.2025 päivätyn vastineen mukaan säilytyspalveluista ehdotetaan säädettäväksi direktiivin mahdollistama liikkumavara hyödyntäen. Näin ollen direktiivi ei mahdollista ehdotettua sallivampaa sääntelyä tältä osin. Talousvaliokunta toteaa, että tilanne on kotimaisen rahoitusmarkkinan kilpailullisuuden ja EU:n sisämarkkinoiden näkökulmasta haasteellinen. Suomen tulee jatkossa pyrkiä vaikuttamaan siihen, että säilytyspalvelumarkkinat ovat aidosti EU:n laajuiset.

Tulevaisuuden tarpeet

Muutamassa asiantuntijalausunnossa todetaan, että kansalliseen rahastoja koskevaan lainsäädäntöön sisältyy edelleen aiemmilta ajoilta periytyvää lisäsääntelyä, vaikka nyt käsiteltävänä olevassa hallituksen esityksessä pitäydytäänkin direktiivin edellyttämissä lainsäädäntömuutoksissa. Tämä asettaa suomalaiset rahastot heikompaan asemaan muihin eurooppalaisiin rahastoihin verrattuna.

Talousvaliokunta pitää asiantuntijalausuntojen tavoin tärkeänä, että myös aiempaa EU-lainsäädännöstä poikkeavaa kansallista rahastosääntelyä pyritään määrätietoisesti karsimaan, jotta suomalaiset rahastot voivat kilpailla eurooppalaisilla markkinoilla ja hyödyntää tehokkaasti EU:n kehittyvien pääomamarkkinoiden mahdollisuuksia. Samalla valiokunta kiinnittää huomiota valtiovarainministeriön vastineessa esitettyyn näkemykseen, jonka mukaan kansallinen rahastoja koskeva lisäsääntely liittyy usein laajempiin kokonaisuuksiin, kuten esimerkiksi verotukseen. Valiokunta yhtyy valtiovarainministeriön näkemykseen, jonka mukaan tällaiset uudistukset tulee toteuttaa huolellisten vaikutustenarviointien perusteella nyt käsiteltävänä olevan muutosdirektiivin täytäntöönpanosta erillisinä hankkeina.

Useassa asiantuntijalausunnossa tuodaan esiin, että kansallisen rahastosääntelyn tulisi mahdollistaa myös eri yhteisömuotojen kautta toteutettavat rahastomuodot sekä yhteissijoitusyrityksen perustaminen vaihtuvapääomaisen yhtiön muodossa. Talousvaliokunta

toteaa, että valtiovarainministeriö on asettanut 1.10.2025 työryhmän, jonka tehtävänä on kehittää yhteissijoittamisen rahastorakenteita tavoitteenaan parantaa Suomen kykyä houkutella ainoana pohjoismaisena euromaana riski- ja muuta pääomaa. Työryhmän päätehtävänä on kehittää Suomeen kansainvälisiä toimintamalleja vastaava yhteisömuotoinen rahastorakenne niin, että samalla huomioidaan toiminnan verokohtelun neutraalisuutta koskevat näkökohdat.

Valiokunnan saaman asiantuntijalausunnon mukaan Verohallinnon tulisi saada toimintaansa varten nykyistä laajemmin tietoja Finanssivalvonnalta. Talousvaliokunta viittaa aiempaan mietintöönsä TaVM 8/2025 vp — HE 31/2024 vp, jonka mukaan nykyistä toimivamman tietojenvaihtojärjestelmän rakentaminen on tarkoituksenmukaista toteuttaa laajempana kokonaisuutena niin, että huomioidaan laajasti rahastomarkkinoiden toiminnan erityispiirteet.

Kiinteistörahastot

Hallituksen esityksessä ehdotetaan, että voimassa olevat kiinteistörahastolain säännökset siirretään vaihtoehtorahaston hoitajista annetun lain uudeksi 18 a luvuksi. Hallituksen esityksen perustelujen mukaan ehdotettu muutos parantaisi lainsäädännön ymmärrettävyyttä ja toteuttaisi EU-sääntelyn mukaista logiikkaa, jonka mukaan rahastot jaetaan sijoitusrahastoihin ja vaihtoehtorahastoihin. Kyseessä on muutosdirektiivin täytäntöönpanosta erillinen ehdotus.

Valtiovarainministeriön 20.11.2025 päivätyssä vastineessa todetaan, että voimassa oleva kiinteistörahastolaki koskee ainoastaan ns. REIT-rahastoja (Real Estate Investment Trust), joita on Yhdysvalloissa ja muissa Euroopan maissa. Suomessa ei tällä hetkellä ole REIT-rahastoja. Kansallisessa lainsäädännössä on kuitenkin tarpeen olla näitä rahastoja koskevat säännökset, jotta rahastomarkkinoiden monipuolistuminen on jatkossa mahdollista myös kiinteistörahastojen osalta.

Ehdotuksen mukaan myös voimassa olevan kiinteistörahastolain seuraamuksia koskevat säännökset siirrettäisiin vaihtoehtorahastojen hoitajista annettuun lakiin ja osin yhtenäistettäisiin vaihtoehtorahastoja koskevien seuraamussäännösten kanssa. Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 22 luvun 2 §:n mukaan voimassa olevan kiinteistörahastolain nojalla kiinteistörahastorikkomuksiksi katsottavista laiminlyönneistä olisi jatkossa seuraamuksena hallinnollinen seuraamusmaksu. Kiinteistörahastorikoksesta säädettäisiin vaihtoehtorahastorikoksia koskevassa 22 luvun 5 §:ssä ja kiinteistöarvioitsijarikkomuksesta saman luvun 5 a §:ssä. Tältä osin ehdotuksessa noudatetaan laajemmin rahoitusmarkkinalainsäädännössä omaksuttua lainsäädäntötekniikkaa, joka poikkeaa rikosoikeuden kokonaisuudistuksen yhteydessä noudatetusta keskittämisperiaatteesta. Valtiovarainministeriön vastineen mukaan seuraamussäännökset on edelleen perusteltua säilyttää erityislaissa.

Valiokunnan saamassa asiantuntijalausunnossa kiinnitetään huomiota siihen, että kiinteistörahastoja koskevan 1. lakiehdotuksen 18 a luvun 19 §:ssä ja 27 §:ssä sekä 27 §:n otsikossa käytetään termejä ”osavuosikatsaus” ja ”johdon osavuotinen selvitys”. Nämä termit perustuvat arvopaperilain säännöksiin, jotka on jo aiemmin kumottu. Talousvaliokunta toteaa, että kyseiset termit tulee poistaa myös kiinteistörahastoja koskevista säännöksistä sääntelyn oikeellisuuden varmistamiseksi.

Muuta

Yhdessä asiantuntijalausunnossa kiinnitetään huomiota 1. lakiehdotuksen 8 luvun 6 f §:ään, jonka mukaan Finanssivalvonta voi määrätä poikkeuksellisissa olosuhteissa sijoittajan edun vaatiessa vaihtoehtorahastojen hoitajan ottamaan käyttöön tai poistamaan käytöstä merkintöjen, takaisinostojen ja lunastuksen keskeyttämisen, jos se on tarpeen sijoittajansuojan tai rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien vuoksi. Lausunnossa todetaan, että säännöksessä tarkoitetut poikkeukselliset olosuhteet tulisi määritellä pykälässä tarkemmin. Valiokunta yhtyy valtiovarainministeriön vastineessa esitettyyn näkemykseen, jonka mukaan ehdotettu säännös vastaa muutosdirektiivin mukaista sääntelyä.

VALIOKUNNAN YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Laki vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain muuttamisesta

18 a luku. Kiinteistörahastot.

19 §. Kiinteistörahaston omaisuuden arvostaminen ja arviointi. Talousvaliokunta ehdottaa, että pykälästä poistetaan vanhentuneet ilmaisut ”osavuosikatsaus” ja ”johdon osavuotinen selvitys”.

27 §. Kiinteistörahaston osavuosikatsaus, puolivuotiskatsaus, johdon osavuotinen selvitys ja tilinpäätös. Talousvaliokunta ehdottaa, että pykälän otsikko muutetaan seuraavasti: Kiinteistörahaston puolivuotiskatsaus ja tilinpäätös.

Valiokunta ehdottaa että pykälästä poistetaan vanhentuneet ilmaisut ”osavuosikatsaus” ja ”johdon osavuotinen selvitys”. Lisäksi valiokunta ehdottaa täsmennystä pykälän 2 momentin sanamuotoon.

21 luku. Finanssivalvontaa koskevat säännökset.

15 §. Finanssivalvonnan salassapitovelvollisuus. Valiokunta ehdottaa pykälän 1 momenttiin teknisiä korjauksia.

VALIOKUNNAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Talousvaliokunnan päätösehdotus:

> *Eduskunta hyväksyy muuttamattomana hallituksen esitykseen HE 139/2025 vp sisältyvät 2.—5. lakiehdotuksen.*
>
> *Eduskunta hyväksyy muutettuna hallituksen esitykseen HE 139/2025 vp sisältyvän 1. lakiehdotuksen.* ***(Valiokunnan muutosehdotukset)***

Valiokunnan muutosehdotukset

1.

Laki

vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) 1 luvun 6 §:n 3 momentti ja 13 luvun 6 a §:n 4 momentti, sellaisena kuin niistä on 13 luvun 6 a §:n 4 momentti laissa 975/2021,

muutetaan 2 luvun 1 §:n 3 momentti, 3 §:n 2 momentin 3 kohta, 4 §:n 21 kohta ja 5 §:n 2 momentin 18 kohta, 6 §:n 4 momentin 4 kohta, 3 luvun 3 §:n johdantokappale ja 3 kohta, 4 luvun 1 §:n 2 momentin 5 kohta, 6 §:n otsikko ja 2 momentti, 6 luvun 5 §:n 5 momentti, 7 luvun 3 § ja 6 b §:n 1 momentti, 10 luvun 1 §:n 1 momentti ja 2 §:n 1 momentti, 12 luvun 5 §:n 3 kohta, 14 luvun 3 §:n 1 momentti, 15 luvun 5 §:n 3 momentti, 16 a luvun 1 §:n 1 momentti, 6 §:n 3 momentti ja 8 §:n 2 momentti, 19 luvun 3 §:n 2 momentti, 20 luvun 2 §:n 1 momentin johdantokappale sekä 3 ja 4 kohta, 3 §:n 1 momentin johdantokappale sekä 3 ja 4 kohta, 4 §:n 2 momentin johdantokappale sekä 3 ja 4 kohta, 21 luvun 10 §:n 1 momentti, 15 §:n otsikko ja 1 momentti sekä 22 luvun 2 §:n 1 momentin 12 kohta ja 5 §:n 1 momentin 5 kohta,

sellaisina kuin niistä ovat 2 luvun 1 §:n 3 momentti laissa 739/2016, 2 luvun 5 §:n 2 momentin 18 kohta ja 4 luvun 6 §:n 2 momentti laissa 988/2024, 2 luvun 6 §:n 4 momentin 4 kohta laissa 627/2014, 3 luvun 3 §:n johdantokappale ja 3 kohta laissa 1078/2017, 7 luvun 6 b §:n 1 momentti laissa 958/2021, 16 a luvun 1 §:n 1 momentti, 6 §:n 3 momentti ja 8 §:n 2 momentti sekä 22 luvun 2 §:n 1 momentin 12 kohta ja 5 §:n 1 momentin 5 kohta laissa 214/2019, sekä

lisätään 2 luvun 3 §:ään uusi 4 ja 5 kohta, 4 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laeissa 1078/2017, 975/2021 ja 1358/2021, uusi 22−28 kohta sekä 5 §:n 2 momenttiin, sellaisena kuin se on osaksi laeissa 627/2014, 527/2016, 229/2017, 1078/2017, 1230/2018, 214/2019, 528/2021, 975/2021 ja 988/2024, uusi 19−21 kohta, 3 luvun 2 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laeissa 1078/2017 ja 410/2024, uusi 6 momentti sekä 3 §:ään, sellaisena kuin se on laeissa 1078/2017 ja 298/2019, uusi 4 kohta ja 2 momentti, 7 luvun 4 §:ään uusi 2–5 momentti, 7 lukuun uusi 6 c §, 8 lukuun uusi 6 a−6 f §, 10 luvun 1 §:ään uusi 3 momentti, 12 luvun 5 §:ään uusi 4−6 kohta, 15 luvun 5 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 ja muutettu 3 momentti siirtyy 3 ja 4 momentiksi, lakiin uusi 18 a ja 18 b luku, 20 luvun 4 §:ään uusi 3 momentti, 21 lukuun uusi 2 a, 2 b ja 8 a § sekä 10 §:ään uusi 3 momentti, jolloin nykyinen 3 momentti siirtyy 4 momentiksi, ja 11 §:ään uusi 6 momentti, 22 luvun 2 §:n 1 momenttiin, sellaisena kuin se on laeissa 214/2019 ja 954/2022, uusi 13 kohta sekä 22 lukuun uusi 5 a § seuraavasti:

Valiokunnan mietintö TaVM 24/2025 vp

2 luku

Määritelmät

1 §

Vaihtoehtorahasto

— —

Sijoitusrahastolaissa säädetyin edellytyksin vaihtoehtorahastolla tarkoitetaan myös sellaista yhteisöä tai muuta yhteistä sijoittamista, jolta ei edellytetä sijoitusrahastodirektiivin 5 artiklassa tarkoitettua lupaa ja jossa varoja hankitaan yhteisen sijoittamisen tarkoituksessa yhdeltä tai useammalta sijoittajalta ja sijoitetaan määritellyn sijoituspolitiikan mukaisesti sijoittajien eduksi.

3 §

Vaihtoehtorahastojen hoitaminen

— —

Vaihtoehtorahastojen hoitaminen voi lisäksi käsittää yhden tai useamman seuraavista toiminnoista 1 momentissa mainittujen sijoitustenhoitotoimintojen yhteydessä:

— —

3) vaihtoehtorahastojen varoihin liittyvä toiminta, joka voi sisältää vaihtoehtorahastojen hoitajan luottamusvelvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset palvelut, toimitilojen ylläpidon, kiinteistöjen hallinnointitoimet, yritysten neuvonnan pääomarakennetta koskevissa asioissa, teollisuusstrategian ja siihen liittyvät asiat, sulautumisiin ja yritysjärjestelyihin liittyvän neuvonnan ja palvelut sekä vaihtoehtorahaston ja sen sijoituskohteena olevien yhtiöiden ja muiden varojen hoitamiseen liittyvät palvelut;

4) lainojen alullepano vaihtoehtorahaston lukuun;

5) arvopaperistamiserillisyhtiöiden hoitaminen.

4 §

Vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen hoitajista annettuun direktiiviin liittyvät määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

— —

21) *vivutuksella* menetelmää, jolla vaihtoehtorahastojen hoitaja lisää hoitamansa vaihtoehtorahaston positiota joko rahaa tai arvopapereita lainaamalla, rahoitusjohdannaispositioihin sisältyvää vivutusta käyttämällä tai muulla tavalla;

22) *vivutetulla vaihtoehtorahastolla* vaihtoehtorahastoa, jonka positioita sen hoitajana oleva vaihtoehtorahastojen hoitaja lisää joko käteisvaroja tai arvopapereita lainaamalla, rahoitusjohdannaispositioihin sisältyvää vivutusta käyttämällä tai muulla tavalla;

23) *arvopaperikeskuksella* arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta annetun lain (348/2017) 1 luvun 3 §:n 5 kohdassa tarkoitettua arvopaperikeskusta ja sellaista 6 kohdassa tarkoitettua ulkomaalaista arvopaperikeskusta, joka on saanut arvopaperitoimituksen parantamisesta

Euroopan unionissa sekä arvopaperikeskuksista ja direktiivien 98/26/EY ja 2014/65/EU sekä asetuksen (EU) N:o 236/2012 muuttamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 909/2014 mukaisen toimiluvan hoitaa arvopaperikeskuksen tehtäviä ETA-valtiossa tai kolmannessa maassa;

24) *vaihtoehtorahaston pääomalla* vaihtoehtorahastoon tehtyjä yhteenlaskettuja pääomasijoituksia ja maksamattomia pääomasitoumuksia, laskettuna sijoitettavissa olevien summien perusteella sen jälkeen, kun on vähennetty kaikki maksut ja kulut, jotka koituvat suoraan tai välillisesti sijoittajan maksettaviksi;

25) *lainan alullepanolla* lainan myöntämistä suoraan alkuperäisenä luotonantajana toimivan vaihtoehtorahaston toimesta tai välillisesti sellaisen kolmannen osapuolen tai erillisyhtiön kautta, joka panee lainan alulle vaihtoehtorahaston puolesta tai lukuun, tai vaihtoehtorahaston osalta vaihtoehtorahastojen hoitajan puolesta tai lukuun, kun vaihtoehtorahastojen hoitaja tai vaihtoehtorahasto osallistuu lainan strukturointiin taikka sen ominaisuuksien määrittelyyn tai niistä ennalta sopimiseen ennen lainapositioon ottamista;

26) *lainanantorahastolla* sellaista vaihtoehtorahastoa, jonka sijoitusstrategiana on pääasiassa lainojen alullepano tai jonka alullepanemien lainojen nimellisarvo on vähintään 50 prosenttia kyseisen rahaston nettoarvosta;

27) *osakaslainalla* lainaa, jonka vaihtoehtorahasto myöntää yritykselle, jonka pääomasta tai äänioikeuksista sillä on hallussaan suoraan tai välillisesti vähintään viisi prosenttia, ja jota ei voida myydä kolmansille osapuolille erillään vaihtoehtorahaston hallussa olevista saman yrityksen pääomainstrumenteista;

28) *rahoitusalan yrityksellä* :

a) luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 1 luvun 7 §:n 1 momentissa tarkoitettua luottolaitosta ja 2 momentissa tarkoitettua ulkomaista luottolaitosta;

b) luottolaitostoiminnasta annetun lain 1 luvun 11 §:ssä tarkoitettua rahoituslaitosta;

c) luottolaitostoiminnasta annetun lain 1 luvun 14 §:ssä tarkoitettua palveluyritystä;

d) vakuutusyhtiölain (521/2008) 1 luvun 1 §:ssä tarkoitettua vakuutusyhtiötä työeläkevakuutusyhtiöistä annetun lain 1 §:ssä tarkoitettua työeläkevakuutusyhtiöitä lukuun ottamatta, sekä vakuutusyhtiölain 1 luvun 8 §:ssä tarkoitettua vakuutusomistusyhteisöä;

e) sijoituspalvelulain 1 luvun 13 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua sijoituspalveluyritystä ja 2 kohdassa tarkoitettua ulkomaista sijoituspalveluyritystä;

f) lain rahoitus- ja vakuutusryhmittymien valvonnasta (699/2004) 2 §:n 12 kohdassa tarkoitettua ryhmittymän omistusyhteisöä.

5 §

EU-sääntelyyn liittyvät määritelmät

— —

Tässä laissa tarkoitetaan:

— —

18) *ESAP-asetuksella* rahoituspalvelujen, pääomamarkkinoiden ja kestävyyden kannalta merkityksellisiin julkisesti saatavilla oleviin tietoihin keskitetyn pääsyn tarjoavan eurooppalaisen keskitetyn yhteyspisteen perustamisesta annettua Euroopan parlamentin ja neuvoston asetusta (EU) 2023/2859;

19) *vertailuarvoasetuksella* rahoitusvälineissä ja rahoitussopimuksissa vertailuarvoina tai sijoitusrahastojen arvonkehityksen mittaamisessa käytettävistä indekseistä ja direktiivien 2008/48/EY ja 2014/17/EU sekä asetuksen (EU) N:o 596/2014 muuttamisesta annettua Euroopan parlamentin ja neuvoston asetusta (EU) 2016/1011;

20) *rahanpesuasetuksella* rahoitusjärjestelmän käytön estämisestä rahanpesuun ja terrorismin rahoitukseen annettua Euroopan parlamentin ja neuvoston asetusta (EU) 2024/1624;

21) *arvopaperikeskusasetuksella* arvopaperitoimituksen parantamisesta Euroopan unionissa sekä arvopaperikeskuksista ja direktiivien 98/26/EY ja 2014/65/EU sekä asetuksen (EU) N:o 236/2012 muuttamisesta annettua Euroopan parlamentin ja neuvoston asetusta (EU) N:o 909/2014.

— —

6 §

Rahoitusmarkkinalainsäädäntöön liittyvät määritelmät

— —

Tässä laissa tarkoitetaan:

— —

4) *ulkomaisella ETA-luottolaitoksella* luottolaitostoiminnasta annetun lain 1 luvun 7 §:n 3 momentissa tarkoitettua ulkomaista ETA-luottolaitosta.

3 luku

Vaihtoehtorahastojen hoitajana toimiminen

2 §

Muut sallitut palvelut

— —

Ulkoisesti hoidetun vaihtoehtorahaston vaihtoehtorahastojen hoitaja, jolla on 1 §:ssä tarkoitettu toimilupa, saa lisäksi tarjota vertailuarvoasetuksen mukaista vertailuarvojen hallinnointia tai luotonostajista ja luotonhallinnoijista annetun lain (161/2025) 3 §:n 1 momentissa tarkoitettuja luotonhallinnointitoimintoja. Vaihtoehtorahastojen hoitajalle ei kuitenkaan voida myöntää toimilupaa vertailuarvojen hallinnointia koskevien palveluiden tarjoamiseen sen itse hoitamissa vaihtoehtorahastoissa.

3 §

Liitännäispalvelut

Vaihtoehtorahastojen hoitaja saa, myönnetyn toimiluvan mukaisesti, lisäksi tarjota liitännäispalveluna:

— —

3) sijoituspalvelulain 1 luvun 15 §:n 1 kohdassa tarkoitettua toimeksiantojen vastaanottamista ja välittämistä;

4) minkä tahansa muun vaihtoehtorahastojen hoitajan tehtävän tai toiminnon, jota vaihtoehtorahastojen hoitaja jo suorittaa hoitamansa vaihtoehtorahaston osalta tai sen muutoin 2 §:n tai tämän pykälän mukaisesti tarjoamien palvelujen osalta edellyttäen, että mahdolliset muille osapuolille tehtävien tai toimintojen suorittamisesta syntyvät eturistiriidat käsitellään asianmukaisesti.

Vaihtoehtorahastojen hoitajaan, joka tarjoaa 1 momentissa tarkoitettuja liitännäispalveluja, sovelletaan sijoituspalvelulain 1 luvun 4 §:ää siltä osin kuin tarjottavat liitännäispalvelut koskevat yhtä tai useampaa mainitun luvun 14 §:ssä tarkoitettua rahoitusvälinettä.

4 luku

Toimilupa

1 §

Toimilupahakemus

— —

Hakemukseen on liitettävä riittävät selvitykset vaihtoehtorahastojen hoitajan:

— —

5) toimintojen ulkoistamisesta tai edelleenulkoistamista koskevista järjestelyistä.

— —

6 §

Toimiluvasta ja toimiluvan muutoksesta ilmoittaminen

— —

Finanssivalvonnan on neljännesvuosittain ilmoitettava tämän luvun nojalla myönnetyt toimiluvat ja toimilupien muutokset rekisteröitäväksi Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaiselle. Tiedot on toimitettava Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaiselle ESAP-asetuksen 2 artiklan 3 alakohdan mukaisessa muodossa. Tietoihin on liitettävä seuraavat tiedot:

1) toimiluvan saaneen vaihtoehtorahastojen hoitajan nimet, johon tiedot liittyvät;

2) luettelo toimiluvan saaneen vaihtoehtorahastojen hoitajan hoitamista tai markkinoimista vaihtoehtoisista sijoitusrahastoista;

3) mahdollinen toimiluvan saaneen vaihtoehtorahastojen hoitajan ESAP-asetuksen 7 artiklan 4 kohdan b alakohdassa tarkoitettu oikeushenkilötunnus;

4) ESAP-asetuksen 7 artiklan 4 kohdan c alakohdassa tarkoitettu tietojen tyyppi;

5) maininta siitä, sisältyykö 1–4 kohdassa tarkoitettuihin tietoihin henkilötietoja.

6 luku

Toimintaedellytykset

5 §

Johtaminen ja luotettavuus

__ __

Vähintään kahden 1 momentin edellytykset täyttävän henkilön on tehtävä vaihtoehtorahastojen hoitajan liiketoiminnan harjoittamista koskevat keskeiset päätökset. Edellä tarkoitetun henkilön on hoidettava tehtävää kokoaikaisesti ja hänen asuinpaikkansa on sijaittava ETA-valtiossa.

7 luku

Toiminnan järjestäminen

3 §

Raportointi Finanssivalvonnalle

Vaihtoehtorahastojen hoitajan on säännöllisesti raportoitava Finanssivalvonnalle riittävät tiedot jokaisen hoitamansa vaihtoehtorahaston osalta:

1) markkinoista, joiden osapuoli se on tai joilla se käy aktiivisesti kauppaa;
2) rahoitusvälineistä tai muista kaupankäynnin kohteista, joilla se käy kauppaa;
3) kunkin vaihtoehtorahaston positioista ja varoista;
4) tärkeimmistä sijoituskohteista;
5) merkittävimmistä riskikeskittymistä;
6) vaihtoehtorahastojen vivutuksesta ja vivutuksen kokonaismäärästä;
7) salkunhoidon tai riskienhallinnan ulkoistamisjärjestelyistä;
8) ETA-valtioista, johon vaihtoehtorahaston osuuksia markkinoidaan;
9) muista kuin kohdissa 1–8 tarkoitetuista järjestelmäriskin kannalta olennaisista tekijöistä;
10) valvonnan kannalta tarpeellisista muista kuin 1–9 kohdassa tarkoitetuista tiedoista ja asiakirjoista.

Edellä 1 momentin 1–3 kohdassa tarkoitettujen tietojen on sisällettävä tunnisteet, jotka Finanssivalvonta tarvitsee varoista, vaihtoehtorahastosta ja vaihtoehtorahastojen hoitajasta annettujen tietojen yhdistämiseksi muihin valvontatietoihin tai julkisesti saatavilla oleviin tietoihin.

4 §

Säilytysyhteisön nimeäminen

— —

Poiketen siitä, mitä 1 momentissa säilytysyhteisön nimeämisestä säädetään, Finanssivalvonta voi myöntää luvan nimetä säilytysyhteisöksi muuhun ETA-valtioon sijoittautuneen säilytysyhteisön, jos:

1) Finanssivalvonta on saanut vaihtoehtorahastojen hoitajalta perustellun pyynnön sallia toiseen ETA-valtioon sijoittuneen säilytysyhteisön nimeäminen ja kyseisessä pyynnössä osoitetaan, että Suomessa ei ole tarjolla sellaisia säilytysyhteisöpalveluja, joilla pystytään täyttämään tehokkaasti vaihtoehtorahaston tarpeet sen sijoitusstrategia huomioon ottaen; ja

2) Suomen säilytysyhteisömarkkinoilla säilytettäväksi annettujen vaihtoehtorahastojen varojen kokonaismäärä ei ylitä 50 miljardia euroa.

Edellä 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettua varojen kokonaismäärää määritettäessä ei oteta huomioon 20 luvun 4 §:n 1 momentissa tarkoitettuja Suomeen sijoittautuneen säilytysyhteisön säilyttämiä varoja eikä säilytysyhteisön omia varoja.

Ennen 2 momentissa tarkoitetun luvan myöntämistä Finanssivalvonnan on arvioitava tapauskohtaisesti säilytysyhteisöpalvelujen puuttumista ottaen huomioon kyseisen vaihtoehtorahaston sijoitusstrategian. Finanssivalvonnan on ilmoitettava Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaiselle, jos se sallii toiseen ETA-valtioon sijoittautuneen säilytysyhteisön nimeämisen.

Tämän pykälän soveltaminen ei rajoita muiden säilytysyhteisöä koskevien säännösten soveltamista lukuun ottamatta 14 luvun 1 §:n 1 momenttia ja 6 §:n 1 momenttia.

6 b §

Vaihtoehtorahastojen hoitajan raportointivelvollisuus

Tässä pykälässä institutionaalisella sijoittajalla tarkoitetaan vakuutusyhtiölaissa tarkoitettua henkivakuutusta harjoittavaa vakuutusyhtiötä, lisäeläkesäätiöistä ja lisäeläkekassoista annetussa laissa tarkoitettua lisäeläkesäätiötä ja lisäeläkekassaa sekä niitä vastaavaa Euroopan talousalueella toimivaa institutionaalista sijoittajaa, joka on sijoittanut varojaan 6 a §:n 1 momentissa tarkoitettuun vaihtoehtorahastoon.

— —

6 c §

Vaihtoehtorahaston hoitaminen kolmannen osapuolen aloitteesta

Jos vaihtoehtorahastojen hoitaja hoitaa tai aikoo hoitaa kolmannen osapuolen aloitteesta vaihtoehtorahastoa tilanteissa, joissa vaihtoehtorahasto käyttää kolmantena osapuolena olevan aloitteentekijän nimeä, tai joissa vaihtoehtorahastojen hoitaja nimeää kolmantena osapuolena olevan aloitteentekijän ulkoistettua tehtävää hoitavaksi tahoksi, vaihtoehtorahastojen hoitajan on toimitettava yksityiskohtainen selvitys eturistiriitojen hallinnasta Finanssivalvonnalle. Selvityksen on erityisesti sisällettävä kohtuullisiksi katsotut toimenpiteet, jotka

vaihtoehtorahastojen hoitaja on toteuttanut ehkäistäkseen eturistiriitojen syntymisen sen ja kolmannen osapuolen välisessä suhteessa. Jos eturistiriidat eivät ole estettävissä, vaihtoehtorahastojen hoitajan on selvitettävä, miten se tunnistaa, hallitsee ja valvoo näitä eturistiriitoja ja ilmoittaa niistä, jotta voidaan estää eturistiriitoja vaikuttamasta haitallisesti vaihtoehtorahaston ja sen sijoittajien etuihin.

8 luku

Riskienhallinta

6 a §

Maksuvalmiuden hoidon keinot

Tässä laissa *maksuvalmiuden hoidon keinoja* ovat:

1) vaihtoehtorahaston osuuksien merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten väliaikainen keskeyttäminen (*merkintöjen takaisinostojen ja lunastusten keskeytys)*;

2) osuudenomistajien lunastusoikeuden rajoittaminen väliaikaisesti ja osittain, jolloin osuudenomistajat voivat lunastaa vain tietyn osan osuuksistaan;

3) sen vaihtoehtorahastoon sovellettavan vähimmäisajan pidentäminen, jota ennen osuudenomistajien on ilmoitettava vaihtoehtorahastojen hoitajalle osuuksiensa lunastamisesta;

4) ennalta määritetyn vaihteluvälin mukainen ja likviditeettikustannukset huomioon ottava maksu, jonka osuudenomistajat maksavat vaihtoehtorahastolle osuuksia lunastaessaan ja jolla varmistetaan, ettei vaihtoehtorahastoon jääville osuudenomistajille koidu kohtuuttomasti haittaa;

5) ennalta määritetty mekanismi, jolla vaihtoehtorahaston osuuksien nettoarvoa mukautetaan soveltamalla likviditeettikustannuksia ilmentävää tekijää;

6) ennalta määritetty mekanismi, jolla vaihtoehtorahaston osuuksien merkintä-, takaisinosto- ja lunastushinnat määritetään mukauttamalla osuuden nettoarvoa likviditeettikustannuksia ilmentävällä tekijällä;

7) maksu, jonka osuudenomistaja maksaa vaihtoehtorahastolle osuuksien merkinnän, takaisinoston tai lunastamisen yhteydessä, jolla hyvitetään vaihtoehtorahastolle liiketoimen koosta juontuvat likviditeettikustannukset ja jolla varmistetaan, ettei muille osuudenomistajille koidu kohtuuttomasti haittaa;

8) vaihtoehtorahaston hallussa olevien varojen siirtäminen käteisvarojen sijaan osuudenomistajien lunastuspyyntöjen täyttämiseksi (*apporttina tehtävä lunastus*);

9) sellaisten varojen, joiden taloudelliset tai oikeudelliset ominaisuudet ovat muuttuneet merkittävästi tai jotka ovat käyneet poikkeuksellisten olosuhteiden vuoksi epävarmoiksi, erottaminen vaihtoehtorahaston muista varoista (*varojen erottelujärjestely*).

6 b §

Maksuvalmiuden hoidon keinojen valinta

Vaihtoehtorahastojen hoitajan on valittava vähintään kaksi 6 a §:n 2–8 kohdassa tarkoitettua sopivaa maksuvalmiuden hoidon keinoa kullekin hallinnoimalleen vaihtoehtorahastolle.

Vaihtoehtorahastojen hoitajan on arvioitava valitun maksuvalmiuden hoidon keinon soveltuvuutta suhteessa vaihtoehtorahaston sijoitusstrategiaan, maksuvalmiusprofiiliin ja lunastuspolitiikkaan. Valitut maksuvalmiuden hoidon keinot on sisällytettävä vaihtoehtorahaston sääntöihin ja ne on ilmoitettava Finanssivalvonnalle.

Vaihtoehtorahastojen hoitaja ei voi valita maksuvalmiuden hoidon keinoiksi ainoastaan 6 a §:n 5 ja 6 kohdassa tarkoitettuja keinoja.

Poiketen 1 momentissa säädetystä, sellaiseen vaihtoehtorahastoon, jolle on myönnetty lupa toimia rahamarkkinarahastoista annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2017/1131 mukaisena rahamarkkinarahastona, voidaan valita vain yksi 6 a §:n 2–8 kohdassa tarkoitettu maksuvalmiuden hoidon keino.

Tätä pykälää ei sovelleta vaihtoehtorahastojen hoitajan hoitamiin suljettuihin vaihtoehtorahastoihin.

6 c §

Maksuvalmiuden hoidon keinojen käyttö

Vaihtoehtorahastojen hoitaja voi ottaa käyttöön 6 a §:n 2–8 kohdassa tarkoitetun maksuvalmiuden hoidon keinon, jos osuudenomistajien etu tätä vaatii ja kyseinen keino on sisällytetty vaihtoehtorahaston sääntöihin.

Vaihtoehtorahastojen hoitajalla on oltava toimintaperiaatteet ja menettelytavat kaikkien 6 b §:n 1 momentin perusteella valittujen maksuvalmiuden hoidon keinojen käyttöön ottamiseksi ja käytöstä poistamiseksi. Vaihtoehtorahastojen hoitajan on huolehdittava siitä, että se on ottanut käyttöön valittujen maksuvalmiuden hoidon keinojen käytön mahdollistavat operatiiviset ja hallinnolliset järjestelyt. Maksuvalmiuden hoidon keinoja koskevat toimintaperiaatteet ja menettelytavat on ilmoitettava Finanssivalvonnalle.

Apporttina tehtävä lunastus voidaan ottaa käyttöön ainoastaan ammattimaisten asiakkaiden esittämien lunastuspyyntöjen täyttämiseksi ja sen on vastattava suhteellista osuutta vaihtoehtorahaston hallussa olevista varoista. Apporttina tehtävän lunastuksen ei kuitenkaan tarvitse vastata suhteellista osuutta vaihtoehtorahaston hallussa olevista varoista, jos kyseistä vaihtoehtorahastoa markkinoidaan ainoastaan ammattimaisille asiakkaille tai jos kyseisen vaihtoehtorahaston sijoituspolitiikan tavoitteena on jäljitellä tiettyä osake- tai joukkovelkakirjaindeksiä ja kyseinen rahasto on sijoituspalvelulain 1 luvun 26 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettu pörssilistattu rahasto.

6 d §

Maksuvalmiuden hoidon keinojen käyttö poikkeuksellisissa tilanteissa

Vaihtoehtorahastojen hoitaja voi poikkeuksellisissa tilanteissa sekä olosuhteiden ja vaihtoehtorahaston osuudenomistajien edun vaatiessa ottaa tilapäisesti käyttöön osuuksien merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeyttämisen tai varojen erottelujärjestelyn.

6 e §

Ilmoitus maksuvalmiuden hoidon keinojen käytöstä

Vaihtoehtorahastojen hoitajan on ilmoitettava viipymättä Finanssivalvonnalle, jos se ottaa käyttöön tai poistaa käytöstä 6 d §:n nojalla merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeyttämisen.

Vaihtoehtorahastojen hoitajan on ilmoitettava viipymättä Finanssivalvonnalle, jos vaihtoehtorahastojen hoitaja käyttää tai poistaa käytöstä minkä tahansa 6 a §:n 2–8 kohdassa tarkoitetun maksuvalmiuden hoidon keinon, jos se tehdään sellaisella tavalla, joka ei kuulu vaihtoehtorahaston säännöissä tarkoitettuun tavanomaiseen liiketoimintaan.

Vaihtoehtorahastojen hoitajan on ilmoitettava Finanssivalvonnalle kohtuullisessa ajassa ennen kuin se ottaa käyttöön tai poistaa käytöstä 6 d §:ssä tarkoitetun varojen erottelujärjestelyn.

6 f §

Finanssivalvonnan oikeus määrätä merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeyttämisestä

Finanssivalvonta voi määrätä poikkeuksellisissa olosuhteissa sijoittajien edun vaatiessa vaihtoehtorahastojen hoitajan ottamaan käyttöön tai poistamaan käytöstä merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeyttämisen, jos se on tarpeen sijoittajansuojan tai rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien vuoksi. Finanssivalvonnan on kuultava vaihtoehtorahastojen hoitajaa ennen kuin määrää merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeyttämisestä. Asianosaisen kuulemisesta säädetään hallintolain (434/2003) 34 §:ssä.

10 luku

Toiminnan ulkoistaminen

1 §

Toimintojen ulkoistaminen

Vaihtoehtorahastojen hoitaja voi ulkoistaa toimintojaan. Vaihtoehtorahastojen hoitaja voi ulkoistaa tämän lain mukaisia toimintojaan ainoastaan, jos ulkoistaminen ei haittaa vaihtoehtorahastojen hoitajan riskien hallintaa, sisäistä valvontaa, muun toiminnon hoitamista tai toiminnan valvontaa. Vaihtoehtorahastojen hoitaja ei saa ulkoistaa toimintojaan siinä määrin, että sen ei enää voida katsoa harjoittavan vaihtoehtorahastojen hoitamista tai 3 luvun 2 §:ssä tarkoitettujen muiden palveluiden taikka mainitun luvun 3 §:ssä tarkoitettujen liitännäispalveluiden tarjoamista. Vaihtoehtorahastojen hoitaja vastaa kaikkien tästä laista johtuvien velvollisuuksiensa täyttämisestä toimintojen ulkoistamisesta riippumatta.

— —

Tämän luvun mukaisena toiminnan ulkoistamisena ei pidetä vaihtoehtorahastojen jakelua, jos jakelija markkinoi vaihtoehtorahastoa omaan lukuun sijoituspalvelulain tai vakuutusten tarjoamisesta annetun lain (234/2018) mukaisesti.

2 §

Toimintojen ulkoistamisen edellytykset

Vaihtoehtorahastojen hoitajan, joka toimiluvan myöntämisen jälkeen aikoo ulkoistaa 2 luvun 3 §:ssä tai 3 luvun 2 §:ssä taikka 3 §:ssä tarkoitettuja toimintojaan, on ilmoitettava ulkoistamisesta etukäteen Finanssivalvonnalle.

— —

12 luku

Osuuksien tarjoaminen

5 §

Säännöllinen tiedonantovelvollisuus

Vaihtoehtorahastojen hoitajan on annettava sijoittajille kustakin hoitamastaan vaihtoehtorahastosta, ETA-valtioon sijoittautuneesta vaihtoehtorahastosta sekä muusta ETA-valtiossa markkinoimastaan vaihtoehtorahastosta säännöllisesti:

— —

3) sen hetkinen riskiprofiili ja tiedot riskienhallintajärjestelmistä, joita kyseisen rahaston vaihtoehtorahastojen hoitaja käyttää näiden riskien hallintaan;

4) tiedot alullepantujen lainojen salkun koostumuksesta;

5) vuosittain kuvaus kaikista sellaisista maksuista ja kuluista, jotka koituvat suoraan tai välillisesti osuudenomistajien maksettaviksi;

6) vuosittain kuvaus kaikista emoyhtiöistä, tytäryhtiöistä ja erillisyhtiöistä, joita vaihtoehtorahastojen hoitaja on hyödyntänyt tai joita on hyödynnetty vaihtoehtorahaston hoitajan lukuun vaihtoehtorahaston sijoituksissa.

14 luku

Lupa toimia säilytysyhteisönä

3 §

Erityinen säilytysyhteisö

Vaihtoehtorahaston erityisenä säilytysyhteisönä voi ilman eri toimilupaa toimia arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta annetun lain 1 luvun 3 §:n mukainen arvopaperikeskus.

— —

15 luku

Säilytysyhteisön tehtävät

5 §

Säilytystehtävän ulkoistaminen

— —

Edellä 1 momentin 3 kohdassa säädettyä velvollisuutta ei sovelleta, jos ulkoistetun tehtävän hoitaja on arvopaperikeskusasetuksen 29 artiklan 3 kohdan ja 48 artiklan 10 kohdan nojalla annetussa delegoidussa asetuksessa määritellyn sijoittavan arvopaperikeskuksen ominaisuudessa toimiva arvopaperikeskus.

— —

Arvopaperikeskusasetuksen 29 artiklan 3 kohdan ja 48 artiklan 10 kohdan nojalla annetussa delegoidussa asetuksessa määritellyn liikkeeseen laskevana arvopaperikeskuksena toimivan arvopaperikeskuksen palvelujen tarjoamista ei katsota säilytysyhteisön säilytystoimintojen ulkoistamiseksi. Sijoittavana arvopaperikeskuksena toimivan arvopaperikeskuksen palvelun tarjoaminen katsotaan säilytysyhteisön säilytystoimintojen ulkoistamiseksi.

16 a luku

Erikoissijoitusrahastot

1 §

Erikoissijoitusrahastoon ja sen hoitajaan sovellettavat erityiset säännökset

Vaihtoehtorahastojen hoitaja, jolla on vaihtoehtorahastojen hoitajan toimilupa tai joka on rekisteröitynyt Finanssivalvontaan siten kuin tässä laissa säädetään, saa hoitaa erikoissijoitusrahastoa noudattaen lisäksi, mitä sijoitusrahastolain 2 luvun 10, 11 ja 14 §:ssä, 5 luvun 4–11 §:ssä, 7 luvun 3 §:ssä, 8 luvun 2 ja 3 §:ssä sekä 9 §:n 2 ja 3 momentissa, 9 luvun 1–7 §:ssä, 10–12, 17 ja 18 luvussa, 19 luvun 5–8 §:ssä sekä 26 luvun 9, 10 ja 12 §:ssä säädetään rahastoyhtiöstä ja sijoitusrahaston hoitamisesta.

— —

6 §

Erikoissijoitusrahaston varojen sijoittaminen

— —

Pääasiallisesti kiinteistöihin varojaan sijoittavan erikoissijoitusrahaston on noudatettava, mitä 18 a luvun 16–25 §:ssä säädetään kiinteistörahaston varojen sijoittamisesta, luotonotosta, omaisuuden arvostamisesta ja arvioinnista sekä kiinteistönarvioitsijasta ja kiinteistönarvioinnista.

8 §

Erikoissijoitusrahaston merkinnän maksu apporttina

— —

Apporttiomaisuuden arvosta ja vaikutuksesta rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuuteen on ennen rahasto-osuuden merkintää hankittava 18 a luvun 20 §:ssä tarkoitetun riippumattoman ja ulkopuolisen kiinteistönarvioitsijan arvio, tai jollei apporttiomaisuuteen kuulu kiinteistöjä tai kiinteistöarvopapereita, lausunto KHT-tilintarkastajalta taikka tilintarkastusyhteisöltä, jolloin lausunnosta vastuullisen tilintarkastajan on oltava KHT-tilintarkastaja.

18 a luku

Kiinteistörahastot

Yleisiä säännöksiä

1 §

Kiinteistörahastotoiminta

Toimintaa, jossa yleisölle tarjotaan mahdollisuus osallistua yhteisiin kiinteistösijoituksiin, voidaan harjoittaa tämän luvun mukaisesti siten, että yleisö osallistuu sijoittamiseen julkisen osakeyhtiön osakkeita tai kommandiittiyhtiön osuuksia merkitsemällä, ostamalla tai muutoin hankkimalla, ja yhtiö sijoittaa yleisöltä hankkimansa varat edelleen pääasiallisesti kiinteistöihin sekä kiinteistöarvopapereihin muussa kuin rakentamisen tai kiinteistöjalostustoiminnan tarkoituksessa.

Kiinteistörahaston harjoittamaa rakentamista ja kiinteistönjalostustoimintaa koskee, mitä 16 §:n 5 momentissa säädetään.

Pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin varojaan sijoittavasta erikoissijoitusrahastosta säädetään 16 a luvussa. Osakeyhtiömuotoisesta kiinteistörahastosta ja siihen rinnastettavasta kommandiittiyhtiöstä säädetään tämän luvun ohella muualla tässä laissa.

2 §

Kiinteistörahasto

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

Kommandiittiyhtiö, jonka osuudet ovat arvopaperimarkkinalaissa tarkoitettuja arvopapereita, ja joka tarjoaa yleisölle mahdollisuuden osallistua yhteisiin kiinteistösijoituksiin 1 §:n 1 momentissa säädetyllä tavalla, rinnastetaan kiinteistörahastoon 12 §:ssä säädettyä lukuun ottamatta. Mitä tässä luvussa säädetään kiinteistörahastosta, sen osakepääomasta, perustamiskirjasta, osakkeesta, omistajasta ja yhtiöjärjestyksestä, koskee 12 §:ssä säädettyä

lukuun ottamatta kommandiittiyhtiötä, sen osuuksien yhteismäärää, osuutta, yhtiömiestä ja yhtiösopimusta. Tässä momentissa tarkoitettu kommandiittiyhtiö on tässä laissa tarkoitettu vaihtoehtorahasto.

3 §

Kiinteistörahastotoimintaa koskevat määritelmät

Tässä luvussa tarkoitetaan:

1) *kiinteistöllä* kiinteistörekisterilain (392/1985) 2 §:n 1 momentissa tarkoitettua kiinteistöä;

2) *kiinteistöarvopaperilla* osaketta tai muuta arvopaperia taikka sijoituspalvelulaissa tarkoitettua rahoitusvälinettä, joka yksin tai yhdessä muiden arvopapereiden tai rahoitusvälineiden kanssa tuottaa oikeuden hallita määrättyä huoneistoa, muuta tilaa tai kiinteistöä taikka kiinteistön osaa;

3) *johdannaissopimuksella* sellaista johdannaissopimusta, jolla käydään kauppaa kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetussa laissa tarkoitetulla säännellyllä markkinalla tai muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla, sekä muuta johdannaissopimusta, jonka kohteena on arvopaperi, valuutta, korko, johdannaissopimus, kiinteistö, kiinteistöarvopaperi, muu varallisuus tai tällaisen kohde-etuuden hinnan kehitystä kuvaava tunnusluku;

4) *vuokra-asunnolla* asuinrakennuksen tai sen osan huoneistoa, joka on tarkoitettu toisen tai häneltä oikeutensa johtaneen yksinomaiseen käyttöön pääasiallisesti asumista varten ja vastiketta eli vuokraa vastaan;

5) *vuokra-asuntosijoittamisella* kiinteistörahastotoimintaa, jossa varoja sijoitetaan yksinomaan tai pääasiallisesti vuokra-asuntoihin;

6) *vuokra-asuntojen uudisrakentamisella* yhden tai usean asuinrakennuksen rakentamista käytettäväksi pääasiallisesti vuokra-asuntoina;

7) *vuokra-asuntojen hankinnalla* yhden tai usean asuinrakennuksen hankintaa taikka yhden tai usean asuinhuoneiston tai muun asuinkäyttöön tulevan tilan hankkimista olemassa olevasta rakennuskannasta käytettäväksi pääasiallisesti vuokra-asuntoina;

8) *vuokra-asuntojen perusparantamisella* asunnon, asuinrakennuksen tai niiden piha-alueen tai muun välittömän ympäristön varuste- tai muun laatutason nostamista alkuperäisestä tasosta taikka palauttamista muilla kuin vuosikorjaustoimenpiteillä uudenveroiseen tai alkuperäiseen tasoon taikka olemassa olevien tilojen muuttamista tai laajentamista pääasiassa asunnoiksi tai niihin liittyviksi tiloiksi käytettäväksi pääasiallisesti vuokra-asuntoina;

9) *kiinteistönjalostustoiminnalla* varojen sijoittamista kiinteistöihin, joista saadaan tuottoa pääasiallisesti vasta saneerauksen, kaavoituksen tai rakentamisen toteuttamisen jälkeen.

Mitä tässä luvussa säädetään kiinteistöstä, sovelletaan myös kiinteistörekisterilain 2 §:n 3 momentissa tarkoitettuun muuhun rekisteriyksikköön, ja sellaiseen vuokra- ja käyttöoikeuteen, jonka haltija on maakaaren (540/1995) 14 luvun 2 §:n mukaan velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista, sekä kiinteistön käyttöä pysyvästi palvelevaan rakennukseen tai rakennelmaan.

4 §

Erinäisten säännösten soveltaminen kiinteistörahastotoimintaan

Kiinteistörahastoon ja sen osakkeenomistajaan sekä kiinteistörahastotoimintaa harjoittavaan kommandiittiyhtiöön ja sen yhtiömiehiin sovelletaan, mitä tässä laissa säädetään vaihtoehtorahastoista, vaihtoehtorahastojen hoitajista ja niiden osakkeenomistajista. Osakeyhtiömuotoiseen kiinteistörahastoon ja sen osakkeenomistajaan sovelletaan osakeyhtiölakia, arvopaperimarkkinalakia, kirjanpitolakia ja tilintarkastuslakia, jollei tässä luvussa toisin säädetä. Kiinteistörahastotoimintaa harjoittavaan kommandiittiyhtiöön ja sen yhtiömieheen sovelletaan osakeyhtiölain sijaan avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä annettua lakia (389/1988).

Vuokra-asuntosijoittamista harjoittavaan osakeyhtiömuotoiseen kiinteistörahastoon sovelletaan eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta annettua lakia (299/2009), jos kiinteistörahasto on saanut mainitussa laissa tarkoitetun verovapauden.

Vuokra-asuntosijoittamista harjoittavan osakeyhtiömuotoisen kiinteistörahaston toiminnasta on tässä luvussa erityisiä säännöksiä:

1) kaupankäyntiä kiinteistörahaston osakkeilla koskevassa 12 §:ssä;
2) rakentamista ja kiinteistönjalostustoimintaa koskevassa 16 §:n 5 momentissa;
3) voitonjakoa koskevassa 17 §:ssä;
4) luotonottoa koskevan 18 §:n 1 momentissa;
5) vahingonkorvausvelvollisuutta koskevan 30 §:n 3 momentissa.

Kiinteistörahastoon, joka on tässä laissa tarkoitettu sisäisesti hoidettu vaihtoehtorahasto, ei sovelleta tämän luvun 16 §:n 5 momenttia eikä 29 §:ää.

5 §

Kiinteistörahaston 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 yhdysosana. Jokaisen kiinteistörahaston toimialan kuvauksessa on oltava sana kiinteistörahasto. Ainoastaan tämän lain vaatimukset täyttävällä kiinteistörahastolla on oikeus käyttää toiminimessään tai muutoin toimintaansa osoittamaan nimitystä kiinteistörahasto.

6 §

Finanssivalvonnan kiinteistörahastoja koskeva valvonta

Tämän luvun 14, 15, 17, 18, 26–29 §:n ja niiden nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista sekä tämän luvun 16, 19 ja 20 §:ssä säädettyjen tiedonantovelvollisuuksien noudattamista valvoo Finanssivalvonta niin kuin Finanssivalvonnasta annetussa laissa ja tässä laissa säädetään.

7 §

Kiinteistörahaston varautuminen

Kiinteistörahaston on varmistettava tehtäviensä mahdollisimman häiriötön hoitaminen myös poikkeusoloissa osallistumalla rahoitusmarkkinoiden valmiussuunnitteluun ja valmistelemalla etukäteen poikkeusoloissa tapahtuvaa toimintaa sekä muin toimenpitein.

Jos 1 momentista aiheutuvat toimenpiteet selvästi poikkeavat tavanomaisena pidettävästä kiinteistörahaston toiminnasta ja niistä aiheutuu olennaisia lisäkustannuksia, tällaiset kustannukset voidaan korvata huoltovarmuuden turvaamisesta annetussa laissa (1390/1992) tarkoitetusta huoltovarmuusrahastosta.

Finanssivalvonta voi antaa määräyksiä 1 momentin soveltamisesta.

Kiinteistörahaston perustaminen ja toiminta

8 §

Kiinteistörahaston liiketoiminta

Kiinteistörahaston on harjoitettava kiinteistörahastotoimintaa huolellisesti ja asiantuntevasti omistajien yhteiseksi eduksi. Kiinteistörahaston on toiminnassaan kohdeltava omistajia yhdenvertaisesti.

9 §

Kiinteistörahaston 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 16 §:n 5 momentissa säädetyin rajoituksin rakentamista ja kiinteistönjalostustoimintaa.

10 §

Kiinteistörahaston osakepääoma

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

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

Kiinteistörahaston osakepääoma on maksettava rahassa kiinteistörahaston Suomessa olevalle, luottolaitostoiminnasta annetussa laissa tarkoitetun talletuspankin tai talletusten vastaanottamiseen oikeutetun ulkomaisen luottolaitoksen sivuliikkeen tilille.

Sen estämättä, mitä 3 momentissa säädetään, kiinteistörahaston perustamiskirjaan sekä yhtiöjärjestykseen voidaan ottaa määräys siitä, että osake voidaan merkitä oikeuksin tai velvollisuuksin panna rahastoon osaketta vastaan apporttiomaisuutta. 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 16 §:n 2 momentissa tarkoitettua omaisuutta.

Sen estämättä, mitä 4 momentissa säädetään, kiinteistörahastoon, joka on sisäisesti hoidettu vaihtoehtorahasto ja jolla on vaihtoehtorahastojen hoitajan toimilupa, sovelletaan lisäksi 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 6 luvun 2 §:n 2–6 momentissa säädetään.

11 §

Kiinteistörahaston perustaminen

Kiinteistörahastolla on perustettaessa oltava ainakin viisi osakkeenomistajaa, jollei Finanssivalvonta erityisestä syystä myönnä tästä vaatimuksesta poikkeusta. Osakkeenomistajien lukumäärää laskettaessa yhtenä kokonaisuutena on pidettävä kirjanpitovelvollisia, joilla yksin tai yhdessä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:ssä tarkoitettu määräysvalta toisessa kirjanpitovelvollisessa tai siihen verrattavassa ulkomaisessa yrityksessä.

12 §

Kaupankäynti kiinteistörahaston osakkeilla

Kiinteistörahaston on haettava osakkeittensa ottamista kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetussa laissa tarkoitetulla säännellyllä markkinalla tai sanotussa laissa tarkoitetussa monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä taikka muussa valtiossa sijaitsevassa tai toimivassa, säänneltyyn markkinaan tai monenkeskiseen kaupankäyntijärjestelmään rinnastuvassa vaihdantajärjestelmässä kaupankäynnin kohteeksi kolmen vuoden kuluessa kiinteistörahastotoiminnan aloittamisesta, jollei Finanssivalvonta erityisestä syystä myönnä tästä vaatimuksesta poikkeusta enintään kahdeksi vuodeksi.

Ennen kuin kiinteistörahaston osakkeet otetaan julkisen kaupankäynnin tai monenkeskisen kaupankäynnin kohteeksi kiinteistörahaston on vähintään neljännesvuosittain julkistettava osakkeidensa arvo ja määrä. Kiinteistörahaston on viipymättä oikaistava osakkeen arvon julkistamisessa tapahtunut virhe, jollei se ole vähäinen.

13 §

Kiinteistörahaston yhtiöjärjestyksestä ilmoittaminen Finanssivalvonnalle

Kiinteistörahaston on ilmoitettava rekisteröity yhtiöjärjestys ja sen muutos välittömästi Finanssivalvonnalle.

14 §

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 on saatettava sijoittajien tietoon ja sääntöjen pääkohdat on ilmoitettava esitteessä.

Kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä on mainittava ainakin kiinteistörahaston:

1) sijoituspolitiikka ja sijoitusrajoitukset;
2) osakkeen arvon laskemis- ja julkistamisperusteet;
3) kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjen muuttamismenettely;
4) vieraan pääoman käyttämistä koskevat periaatteet;
5) aikomuksesta tehdä johdannaissopimuksia sekä näiden laatu ja käyttölaajuus sekä -tarkoitus;
6) aikomuksesta tehdä arvopapereiden lainaus- ja takaisinostosopimuksia sekä näiden laatu ja käyttölaajuus sekä -tarkoitus; sekä
7) osakkeiden ja muiden arvopapereiden liittämisestä arvo-osuusjärjestelmään.

Valtiovarainministeriön asetuksella säädetään kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjen sisältöä koskevista vähimmäisvaatimuksista.

15 §

Kiinteistörahaston sääntöjen toimittaminen Finanssivalvonnalle

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

Finanssivalvonta voi asettaa 16 §:n 3 momentissa, 18 §:n 2 ja 4 momentissa sekä 19 §: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 määrätyllä 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.

Kiinteistörahaston sijoitustoiminta ja voitonjako

16 §

Kiinteistörahaston varojen sijoittaminen

Kiinteistörahaston on kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä määrätyllä tavalla hajautettava liiketoiminnan sekä 9 §:ssä tarkoitetun toiminnan harjoittamisesta aiheutuvat riskit sijoittaessaan kiinteistörahaston varoja.

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

1) ETA-valtiossa sijaitseviin kiinteistöihin;

2) ETA-valtiossa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin;

3) arvopapereihin, jotka ovat kaupankäynnin kohteena kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetussa laissa tarkoitetulla säännellyllä markkinalla tai sanotussa laissa tarkoitetussa monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä;

4) arvopapereihin, jotka ovat kaupankäynnin kohteena muussa valtiossa sijaitsevassa tai toimivassa, 3 kohdassa tarkoitettuun säänneltyyn markkinaan tai monenkeskiseen kaupankäyntijärjestelmään rinnastuvassa vaihdantajärjestelmässä;

5) saataviin, joita ei ole pidettävä arvopapereina;

6) käteisvaroihin tai käteisvaroihin rinnastettaviin, helposti rahaksi muutettaviin varoihin;

7) arvopapereihin, jotka liittyvät 1 ja 9 §:ssä tarkoitettuun liiketoimintaan;

8) johdannaissopimuksiin noudattaen sijoitusrahastolain 13 luvun 15 §:ää; sekä

9) arvopapereiden lainaus- ja takaisinostosopimuksiin noudattaen sijoitusrahastolain 13 luvun 18 §:ää.

Kiinteistörahasto voi kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä mainitusta erityisestä syystä poiketa 2 momentissa säädetyistä vaatimuksista. Kiinteistörahaston on julkistettava tällainen poikkeus osavuosikatsauksessa, puolivuotiskatsauksessa tai johdon osavuotisessa selvityksessä ja tilinpäätöksessä. Kiinteistörahaston on kuitenkin aina sijoitettava vähintään kolme viidesosaa varallisuudestaan Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa sijaitseviin kiinteistöihin tai tällaisia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin. Tästä vaatimuksesta kiinteistörahasto voi tilapäisesti 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. Vuokra-asuntosijoittamista harjoittava

osakeyhtiömuotoinen kiinteistörahasto saa lisäksi kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä mainitusta erityisestä syystä sijoittaa vuokra-asuntojen uudisrakentamisen, hankinnan ja perusparantamisen edellyttämiin sitoumuksiin enintään puolet kiinteistörahaston varallisuudesta. Vuokra-asuntosijoittamista harjoittava osakeyhtiömuotoinen kiinteistörahasto voi kuitenkin, jollei eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta annetusta laista muuta johdu, sijoittaa vuokra-asuntojen uudisrakentamisen, hankinnan ja niiden perusparantamisen edellyttämiin sitoumuksiin enintään kolme neljäsosaa kiinteistörahaston varallisuudesta.

17 §

Kiinteistörahaston voitonjako

Vuokra-asuntosijoittamista harjoittavan osakeyhtiömuotoisen kiinteistörahaston 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 lukien realisoitumattomat arvonmuutokset.

Kiinteistörahaston omaisuuden arvostaminen ja arviointi

18 §

Kiinteistörahaston luoton ottaminen

Kiinteistörahasto saa ottaa luottoa määrän, joka vastaa enintään puolta kiinteistörahaston varallisuudesta. Vuokra-asuntosijoittamista harjoittava osakeyhtiömuotoinen kiinteistörahasto voi kuitenkin, jollei eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta annetusta laista muuta johdu, ottaa luottoa määrän, joka vastaa neljää viidesosaa kiinteistörahaston varallisuudesta. Luoton enimmäismäärään lasketaan mukaan kiinteistörahaston sijoitukset arvopapereihin, joita ei ole täysin maksettu, sekä kiinteistörahaston omistamien kiinteistöarvopapereiden velkaosuudet, joita ei ole täysin maksettu. Luoton enimmäismäärää laskettaessa otetaan huomioon 16 §:n 5 momentissa tarkoitetut vuokra-asuntojen uudisrakentamisen, hankinnan ja perusparantamisen edellyttämät sitoumukset.

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 1 ja 2 momentissa tarkoitetusta luotosta ja 16 §:n 2 momentin 8 kohdassa tarkoitetusta johdannaissopimuksesta johtuvasta vastuusta sekä 9 kohdassa tarkoitetusta arvopaperien lainaus- ja takaisinostosopimuksesta.

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

Valtiovarainministeriön asetuksella annetaan tarkemmat säännökset kiinteistörahaston luotonotosta ja kiinteistörahaston varojen käyttämisestä luoton vakuutena.

19 §

Kiinteistörahaston omaisuuden arvostaminen ja arviointi

Kiinteistörahaston on ~~osavuosikatsauksessa,~~ puolivuotiskatsauksessa ~~tai johdon osavuotisessa selvityksessä~~ ja tilinpäätöksessä sekä kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä selvitettävä kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden arvostamis- ja arviointiperusteet.

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 tai monenkeskisen 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 tai monenkeskisen 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 3 momentissa säädetään, jos tällainen menettely ei olennaisesti vaaranna kiinteistörahaston osakkeenomistajien etua. Kiinteistörahaston on julkistettava tällainen poikkeus ~~osavuosikatsauksessa,~~ puolivuotiskatsauksessa ~~tai johdon osavuotisessa selvityksessä~~ ja tilinpäätöksessä.

Valtiovarainministeriön asetuksella säädetään 1 momentissa tarkoitetuista arvostamis- ja arviointiperusteista.

20 §

Kiinteistönarvioitsija ja kiinteistönarviointi

Kiinteistörahaston on arvostettava muussa kuin omassa käytössä olevat kiinteistöt taseessaan käypään arvoon sekä hankittava ja julkistettava omistamistaan kiinteistöistä ja muista kuin julkisen kaupankäynnin tai monenkeskisen kaupankäynnin kohteena olevista kiinteistöarvopapereista riippumattoman ja ulkopuolisen, Keskuskauppakamarin hyväksymän arvioitsijan (*kiinteistönarvioitsija*) arvio. Kiinteistörahaston on toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa nimettävä ja julkistettava kiinteistörahaston käyttämät kiinteistönarvioitsijat. Kiinteistörahasto voi erityisestä syystä arvostaa muussa kuin omassa käytössä olevat kiinteistöt muuhun kuin käypään arvoon tai päättää olla käyttämättä

kiinteistönarvioitsijaa, jolloin kiinteistörahaston on toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa perusteltava menettelynsä.

Jos taseen aineellisiin hyödykkeisiin merkitty muussa kuin omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus merkitään tilinpäätökseen tilinpäätöspäivän käypään arvoon, kiinteistörahaston on arvostettava käypään arvoon kaikki tällaiset sijoituskiinteistöt. Tilikauden tuotoksi tai kuluksi kirjataan omaisuuden tilinpäätöshetken käyvän arvon ja edellisen tilinpäätöksen mukaisen kirjanpitoarvon erotus tai, jos tällainen omaisuus on hankittu tilikauden aikana, hankintamenon erotus. Vain kirjanpitolain 5 luvun 5 §:ssä tarkoitettuun hankintamenoon arvostettuun omaisuuteen voidaan tehdä mainitun luvun 17 §:ssä tarkoitettu arvonkorotus.

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 vajaavaltaista tai konkurssissa tai liiketoimintakiellossa olevaa ei voida valita kiinteistönarvioitsijaksi; sekä

4) suoritettava arviointi itsenäisesti ja riippumattomasti.

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

Valtiovarainministeriön asetuksella annetaan tarkemmat säännökset kiinteistönarviointimenetelmää koskevista vaatimuksista sekä kiinteistönarvioitsijan lausunnossa käytettävien tietojen vähimmäisvaatimuksista.

21 §

Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta

Kiinteistönarvioinnin yleisestä ohjauksesta, kehittämisestä ja valvonnasta sekä kiinteistönarvioitsijoiden hyväksymiseen ja hyväksyttyjen kiinteistönarvioitsijoiden toiminnan valvontaan liittyvästä ohjauksesta ja kehittämisestä huolehtii Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta (*kiinteistönarviointilautakunta*). Lautakunnan tehtävänä on järjestää riittävän usein kansainvälisissä kiinteistönarviointistandardeissa asetettuja vaatimuksia vastaavia kiinteistönarvioitsijakokeita. Valtiovarainministeriön asetuksella annetaan tarkemmat säännökset kiinteistönarvioitsijakokeista.

Kiinteistönarviointilautakunta edistää hyvää kiinteistönarviointitapaa ja ohjaa sen noudattamisessa suositeltavia menettelytapoja. Lisäksi lautakunta ylläpitää rekisteriä kiinteistönarvioitsijoista. Lautakunta voi myös rekisteröidä kiinteistönarviointiyhteisöksi osakeyhtiön, kommandiittiyhtiön tai avoimen yhtiön, jonka toimialaan kuuluu harjoittaa kiinteistönarviointia yksinomaisena, pääasiallisena tai muuna liiketoimintanaan ja jonka palveluksessa on vähintään kaksi kiinteistönarvioitsijaa.

Kiinteistönarviointilautakunnassa on puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja sekä vähintään viisi ja enintään kahdeksan muuta jäsentä. Puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja muiden jäsenten sekä sihteerin on oltava kiinteistönarviointiin hyvin perehtyneitä. Kullakin jäsenellä on, puheenjohtajaa ja varapuheenjohtajaa lukuun ottamatta, henkilökohtainen varajäsen. Puheenjohtajaksi tai varapuheenjohtajaksi ei voida valita kiinteistönarvioitsijaa. Enemmistön lautakunnan jäsenistä on oltava muita kuin kiinteistönarvioitsijoita taikka henkilöitä, joiden

kiinteistönarvioitsijaksi hyväksymisen lakkaamisesta tai lakkauttamisesta on kulunut enemmän kuin kolme vuotta. Keskuskauppakamari valitsee puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan, jotka edustavat kiinteistömarkkinoiden taloudellista, teknistä tai oikeudellista asiantuntemusta, ja lautakunnan muut jäsenet kolmeksi vuodeksi kerrallaan siten, että muista jäsenistä vähintään:

1) yksi nimetään oikeustieteen muun ylemmän korkeakoulututkinnon kuin kansainvälisen ja vertailevan oikeustieteen maisterin tutkinnon suorittaneista henkilöistä, joiden ei voida katsoa edustavan kiinteistönarviointia yksinomaisena, pääasiallisena tai muuna liiketoimintanaan harjoittavia yrityksiä;

2) yksi edustaa kiinteistönarviointia yksinomaisena, pääasiallisena tai muuna liiketoimintanaan harjoittavia yrityksiä;

3) yksi nimetään laaja-alaisesti ja monipuolisesti tunnustetuista asiantuntijoista; sekä

4) kaksi nimetään liikkeeseenlaskijoita ja sijoittajia edustavien rekisteröityjen yhdistysten ehdotuksista.

Lautakunta voi toimia jaostoina sekä perustaa jaostoja tukemaan lautakunnan toimintaa. Mitä edellä säädetään lautakunnan jäsenistä, koskee vastaavasti heidän varajäseniään ja jaostojen jäseniä.

22 §

Asioiden käsittely kiinteistönarviointilautakunnassa

Kiinteistönarviointilautakunta on päätösvaltainen, kun läsnä ovat puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja tai, kummankin ollessa esteellinen, tilapäiseksi puheenjohtajaksi valittu jäsen, joka ei ole kiinteistönarvioitsija, sekä vähintään kolme muuta jäsentä. Päätöstä lautakunnassa tehtäessä kiinteistönarvioitsijat eivät saa muodostaa läsnäolijoiden enemmistöä. Päätökset lautakunnan kokouksessa tehdään yksinkertaisella enemmistöllä. Jos lautakunta toimii jaostoina, päätösvaltaisessa jaostossa on oltava vähintään kolme jäsentä. Äänten mennessä tasan ratkaisee puheenjohtajan ääni.

Kiinteistönarviointilautakunnan jäsenen ja sihteerin virkavastuuseen sekä asioiden käsittelyyn lautakunnassa sovelletaan muuten, mitä kauppakamarilain (878/2002) 6 §:n 1 momentissa säädetään. Kiinteistönarvioitsijakoetta koskevan päätöksen tiedoksiantoon sovelletaan lisäksi sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annettua lakia (13/2003). Kiinteistönarvioitsijakokeen yhteydessä syntyviin asiakirjoihin sovelletaan arkistolakia (831/1994).

23 §

Kiinteistönarvioitsijoiden valvonta

Kiinteistönarviointilautakunta valvoo kiinteistönarvioitsijoita ja ryhtyy tarpeellisiin toimenpiteisiin, jotta kiinteistönarvioitsijat säilyttävät ammattitaitonsa ja muut hyväksymisen edellytykset sekä toimivat tämän luvun ja sen nojalla annettujen säännösten mukaisesti.

Kiinteistönarviointilautakunnalla on oikeus saada kiinteistönarvioitsijalta tarkastettavakseen kaikki kiinteistönarvioitsijan toiminnan valvonnan kannalta tarpeelliseksi katsomansa asiakirjat ja muut tallenteet. Kiinteistönarvioitsijan on lisäksi ilman aiheetonta viivytystä toimitettava

kiinteistönarviointilautakunnalle sen pyytämät valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot ja selvitykset.

24 §

Kiinteistöarviointilautakunnan kustannukset ja kiinteistönarvioitsijakoemaksut

Keskuskauppakamari vastaa kiinteistönarviointilautakunnan toiminnan kustannuksista sekä vahvistaa puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja jäsenten palkkioiden perusteet. Keskuskauppakamarilla on oikeus periä maksu kiinteistönarvioitsijakokeeseen osallistumisesta, rekisteröintimaksu ja vuosimaksu kiinteistönarvioitsijoilta ja kiinteistönarviointiyhteisöiltä sekä maksu lautakunnan muun toiminnan järjestämisestä. Enimmillään koemaksun on vastattava kokeeseen osallistumisesta aiheutuneita kustannuksia ja muiden maksujen lautakunnan muun toiminnan järjestämisestä aiheutuneita kustannuksia.

25 §

Oikaisun ja muutoksen hakeminen kiinteistönarviointilautakunnan päätökseen

Kiinteistönarvioitsijakoetta koskevaan kiinteistönarviointilautakunnan päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa.

Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Kiinteistörahaston tiedonantovelvollisuus

26 §

Arvopaperimarkkinalain soveltaminen kiinteistörahaston tiedonantovelvollisuuteen

Kiinteistörahastoon ja sen osakkeenomistajaan sovelletaan arvopaperimarkkinalain 3–10 lukua, jollei tämän luvun 2, 12 tai 26–29 §:ssä, tämän lain 7, 12 ja 13 luvussa tai kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetun lain 5 luvussa toisin säädetä.

27 §

Kiinteistörahaston ~~osavuosikatsaus,~~ puolivuotiskatsaus~~, johdon osavuotinen selvitys~~ ja tilinpäätös

Osakeyhtiömuotoisen kiinteistörahaston ja kommandiittiyhtiömuotoisen kiinteistörahaston ~~osavuosikatsauksessa,~~ puolivuotiskatsauksessa ~~tai johdon osavuotisessa selvityksessä~~ ja tilinpäätöksessä on esitettävä kiinteistörahaston omistamat kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit kiinteistötyyppikohtaisesti asunto-, varasto-, liike- ja toimisto- sekä tuotantotilakohteittain, paitsi jos kyseisen toimialan mukaisia kiinteistöjä on vain yksi. ~~Osavuosikatsaukseen,~~p Puolivuotiskatsaukseen~~tai johdon osavuotiseen selvitykseen~~ ja tilinpäätökseen on liitettävä

kiinteistösijoitustoiminnan säännöt sekä mainittava, mitä muutoksia niihin on tehty viimeksi kuluneen kolmen vuoden aikana.

Kommandiittiyhtiömuotoisen kiinteistörahaston, jonka osuus ei ole kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä, on laadittava ja julkistettava ~~osavuosikatsaus,~~ puolivuotiskatsaus ~~tai johdon osavuotinen selvitys~~ ja tilinpäätös noudattaen, mitä arvopaperimarkkinalain 7 luvun 5–7, 7 b ja 8 sekä 10–14 §:ssä säädetään. ~~Osavuosikatsaus tai johdon osavuotinen selvitys on laadittava puolivuotiskatsauksena tai tilikauden kuudelta ensimmäiseltä kuukaudelta ja siinä on selvitettävä kommandiittiyhtiön yhtiösopimukseen otetut sijoittajan asemaan vaikuttavat määräykset.~~ Puolivuotiskatsauksessa on selvitettävä kommandiittiyhtiön yhtiösopimukseen otetut sijoittajan asemaan vaikuttavat määräykset.

28 §

Tiedonantovelvollisuutta koskevat tarkemmat säännökset

Valtiovarainministeriön asetuksella säädetään sijoitustoiminnan ja sijoitusmenetelmien perusteita, sijoitustoiminnan rajoituksia ja lainanottovaltuuksia, omaisuuden arvostamisperusteita, kiinteistörahaston tärkeimpiä ominaisuuksia sekä muita riskienhallinnan kannalta merkityksellisiä seikkoja koskevasta tiedonantovelvollisuudesta noudattaen, mitä arvopaperimarkkinalain 7 luvun 5, 6 ja 10–12 §:ssä säädetään, ja ottaen huomioon, että kyseiset tiedot voidaan esittää myös kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä.

29 §

Poikkeusten myöntäminen kiinteistörahastotoimintaa koskevista velvollisuuksista

Finanssivalvonta voi hakemuksesta myöntää poikkeuksen 26–28 §:ssä säädetyistä kiinteistörahastotoimintaa koskevista velvollisuuksista, jos se ei vaaranna sijoittajien asemaa.

Erinäisiä säännöksiä

30 §

Kiinteistörahastotoimintaa koskeva vahingonkorvausvelvollisuus

Joka tämän luvun 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 säädetään vahingonkorvauslain 2 ja 6 luvussa.

Jos osakkeenomistajan osuus vuokra-asuntosijoittamista harjoittavan osakeyhtiömuotoisen kiinteistörahaston osakkeista tai pääomasta saavuttaa tai ylittää yhden kymmenesosan ja rahastolle sen johdosta määrätään eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta annetun lain mukainen seuraamus, osakkeenomistaja on

kiinteistörahaston vaatimuksesta velvollinen korvaamaan kiinteistörahastolle tahallaan tai huolimattomuudesta raja-arvon ylittämisellä aiheuttamansa vahingon.

31 §

Kiinteistönarvioitsijan riippumattomuus ja hyvä kiinteistönarviointitapa

Kiinteistönarvioitsijan on oltava riippumaton kiinteistönarvioinnin toimittamiseen. Jos edellytykset riippumattomaan kiinteistönarviointiin puuttuvat, kiinteistönarvioitsijan on kieltäydyttävä vastaanottamasta tehtävää tai luovuttava siitä.

Kiinteistönarvioitsijan on noudatettava hyvää kiinteistönarviointitapaa tässä laissa tarkoitettuja tehtäviä suorittaessaan.

32 §

Kiinteistönarvioitsijan esteellisyys

Kiinteistönarvioitsija ei ole 31 §:ssä tarkoitetulla tavalla riippumaton, jos hän on:

1) yhteisön tai säätiön taikka kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla samaan konserniin kuuluvan yhteisön tai osakkuusyhteisön yhtiömies, hallituksen tai hallintoneuvoston jäsen, toimitusjohtaja tai sitä vastaavassa asemassa taikka se, jonka tehtävänä on yhteisön tai säätiön kirjanpidon tai varojen hoito taikka hoidon valvonta;

2) 1 kohdassa tarkoitettuun yhteisöön tai säätiöön taikka siinä tarkoitettuun henkilöön palvelussuhteessa tai muutoin alistussuhteessa; tai

3) 1 kohdassa tarkoitetun 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 sellaisessa lankoussuhteessa, että toinen heistä on naimisissa toisen veljen tai sisaren kanssa.

Kiinteistönarvioitsijalla ei saa olla rahalainaa tai vakuutta taikka muuta vastaavaa etuutta 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetulta yhteisöltä, säätiöltä tai henkilöltä.

33 §

Kiinteistönarvioitsijan salassapitovelvollisuus

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

Kiinteistönarvioitsijan on vaadittaessa annettava yhtiökokoukselle tai vastaavalle toimielimelle kaikki kiinteistörahastoa koskevat tiedot, jos siitä ei aiheudu olennaista haittaa kiinteistörahastolle.

34 §

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.

18 b luku

Lainanantorahastot ja lainojen alullepano

1 §

Lainanantorahaston suljettu tai avoin rakenne

Vaihtoehtorahastojen hoitajan hoitaman lainanantorahaston on oltava suljettu.

Poiketen siitä, mitä 1 momentissa säädetään, lainanantorahasto voi olla avoin, jos vaihtoehtorahastojen hoitaja pystyy osoittamaan Finanssivalvonnalle, että lainanantorahaston maksuvalmiusriskin hallintajärjestelmä on yhteensopiva kyseisen lainanantorahaston sijoitusstrategian tai lunastuspolitiikan kanssa.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, lainanostorahastoon sovelletaan eurooppalaisia riskipääomarahastoja koskevan asetuksen, eurooppalaisia yhteiskunnalliseen yrittäjyyteen erikoistuneita rahastoja koskevan asetuksen ja eurooppalaisia pitkäaikaissijoitusrahastoja koskevan asetuksen mukaisia kynnysarvoja, rajoituksia ja edellytyksiä.

2 §

Lainojen alullepanon toimintaperiaatteet, menettelyt ja prosessit

Vaihtoehtorahastojen hoitajalla on oltava vaihtoehtorahastojen lainojen alullepanoa koskevan toiminnan osalta tehokkaat toimintaperiaatteet, menettelyt ja prosessit luottojen myöntämiseksi.

Vaihtoehtorahastojen hoitajalla on oltava vaihtoehtorahastojen lainojen alullepanoa koskevan toiminnan osalta tehokkaat toimintaperiaatteet, menettelyt ja prosessit luottoriskien arvioimiseksi sekä luottosalkun hallinnoimiseksi ja seuraamiseksi. Niitä on sovellettava myös vaihtoehtorahaston hankkiessa lainat kolmannen osapuolen välityksellä. Toimintaperiaatteiden, menettelyjen ja prosessien tehokkuutta on tarkasteltava ja tarvittaessa päivitettävä vähintään vuosittain.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, ei kuitenkaan sovelleta osakaslainojen alullepanoon, jos osakaslainojen nimellisarvo ei kokonaisuudessaan ylitä 150 prosenttia vaihtoehtorahaston pääomasta. Tällöin vaihtoehtorahastojen hoitajan on kuitenkin noudatettava, mitä 6 luvun 1 §:n 2 kohdassa säädetään vaihtoehtorahastojen hoitajan velvollisuuksista.

3 §

Eturistiriitatilanteiden rajoittaminen lainojen alullepanossa

Vaihtoehtorahastojen hoitajan on varmistettava, ettei sen hoitama vaihtoehtorahasto myönnä lainoja:

1) vaihtoehtorahastojen hoitajalle tai kyseisen vaihtoehtorahastojen hoitajan henkilöstölle;

2) vaihtoehtorahaston säilytysyhteisölle tai sille, jolle säilytysyhteisö on 15 luvun 5 §:n mukaisesti siirtänyt tehtäviä;

3) sellaiselle taholle, jolle vaihtoehtorahastojen hoitaja on siirtänyt tehtäviään 10 luvun mukaisesti tai tällaisen tahon henkilöstölle; tai

4) vaihtoehtorahastojen hoitajan kanssa samaan konserniin kuuluvalle taholle, paitsi jos tämä on rahoitusalan yritys, joka rahoittaa ainoastaan muita kuin 1–3 kohdassa tarkoitettuja tahoja.

4 §

Lainanantorahaston vivutusrajat

Vaihtoehtorahastojen hoitajan on varmistuttava, ettei sen hoitaman lainanantorahaston vivutus ylitä 175 prosenttia vaihtoehtorahaston ollessa avoin tai 300 prosenttia vaihtoehtorahaston ollessa suljettu. Vivutusraja lasketaan rahaston position ja nettoarvon välisestä suhteesta. Lainapositioksi ei katsota sellaisia lainajärjestelyjä, jotka katetaan kokonaisuudessaan lainoja alullepanevan vaihtoehtorahaston sijoittajien tekemillä sopimuksiin perustuvilla pääomasitoumuksilla.

Edellä 1 momentissa säädettyjä vaatimuksia ei sovelleta sellaiseen lainanantorahastoon, jonka luotonantotoiminto koostuu yksinomaan osakaslainojen alullepanosta, jos osakaslainojen nimellisarvo ei kokonaisuudessaan ylitä 150 prosenttia kyseisen vaihtoehtorahaston pääomasta

Jos vaihtoehtorahastojen hoitajasta riippumattomasta syystä lainanantorahasto ei täytä 1 momentissa säädettyjä vaatimuksia, vaihtoehtorahastojen hoitajan on kohtuullisen ajan kuluessa toteutettava tarvittavat toimenpiteet vaatimusten täyttämiseksi. Sijoittajien etu on otettava asianmukaisesti huomioon toimenpiteiden toteuttamisessa.

5 §

Lainojen alullepanon sijoitusraja-arvot

Lainoja alullepanevan vaihtoehtorahastojen hoitajan on varmistettava, ettei sen yksittäiselle lainanottajalle alullepanemien lainojen nimellisarvo ylitä kokonaisuudessaan 20 prosenttia kyseisen vaihtoehtorahaston pääomasta, sitoumuksista tai kokonaismerkinnöistä, jos lainanottaja on rahoitusalan yritys, vaihtoehtorahasto tai sijoitusrahastolaissa tarkoitettu sijoitusrahasto. Sijoitusraja-arvon soveltaminen ei estä eurooppalaisia riskipääomarahastoja koskevan asetuksen, eurooppalaisia yhteiskunnalliseen yrittäjyyteen erikoistuneita rahastoja koskevan asetuksen tai

eurooppalaisia pitkäaikaissijoitusrahastoja koskevan asetuksen mukaisten kynnysarvojen, rajoitusten ja edellytysten soveltamista.

Edellä 1 momentissa säädettyä sijoitusraja-arvoa on sovellettava viimeistään vaihtoehtorahaston säännöissä tai tarjousesitteessä määrättynä päivänä, joka saa olla enintään 24 kuukauden kuluttua vaihtoehtorahaston osuuksien ensimmäisestä merkintäpäivästä. Soveltamispäivän asettamisessa otetaan huomioon niiden omaisuuserien erityispiirteet ja ominaisuudet, joihin vaihtoehtorahaston on tarkoitus sijoittaa. Finanssivalvonta voi poikkeuksellisissa olosuhteissa asianmukaisesti perustellun sijoitussuunnitelman vastaanotettuaan hyväksyä määräajan pidentämisen enintään 12 kuukaudella.

Sen estämättä mitä 1 momentissa säädetään, sijoitusraja-arvon soveltaminen keskeytetään väliaikaisesti tilanteissa, joissa vaihtoehtorahaston pääomaa korotetaan tai alennetaan. Keskeytys ei saa kuitenkaan kestää pidempään kuin on ehdottoman välttämätöntä ottaen huomioon vaihtoehtorahaston sijoittajien etu. Keskeytys voi kestää enintään 12 kuukautta.

Edellä 1 momentissa säädetyn sijoitusraja-arvon soveltaminen päättyy, kun vaihtoehtorahastojen hoitaja alkaa myydä vaihtoehtorahaston omaisuuseriä hoitaakseen osuuksien lunastukset vaihtoehtorahaston selvitysmenettelyn yhteydessä.

6 §

Lainojen tuottojen kohdistaminen

Jos vaihtoehtorahasto on pannut alulle lainoja, on lainojen tuotot osoitettava kokonaisuudessaan kyseiseen vaihtoehtorahastoon. Lainojen tuotoista voidaan vähentää niiden hallinnoinnista mahdollisesti perittävät sallitut kulut. Kaikki lainojen hallinnointiin liittyvät kulut on ilmoitettava 12 luvun 5 §:n mukaisesti.

7 §

Vähimmäislainamäärän säilyttäminen

Lainoja alullepanevan vaihtoehtorahaston hoitajan on varmistuttava siitä, että sen hoitama vaihtoehtorahasto säilyttää vähintään viisi prosenttia kunkin sellaisen lainan nimellisarvosta, jonka vaihtoehtorahasto on myöntänyt ja sen jälkeen siirtänyt kolmansille osapuolille. Vähimmäismäärä on säilytettävä alullepannun lainan erääntymiseen asti, jos laina on myönnetty kuluttajalle tai laina-aika on enintään kahdeksan vuotta. Muissa tapauksissa vähimmäismäärä on säilytettävä vähintään kahdeksan vuotta.

Edellä 1 momentista säädetystä poiketen, vähimmäismäärän säilyttämisvelvollisuutta ei sovelleta, jos:

1) vaihtoehtorahastojen hoitaja alkaa myydä omaisuuseriä hoitaakseen osuuksien lunastukset vaihtoehtorahaston selvitysmenettelyn yhteydessä;

2) alullepannusta lainasta luopuminen on tarpeen Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 215 artiklassa määrättyjen rajoittavien toimenpiteiden tai tuotevaatimusten noudattamiseksi;

3) alullepannusta lainasta luopuminen on tarpeen, jotta vaihtoehtorahastojen hoitaja pystyy toteuttamaan hoitamansa vaihtoehtorahaston sijoitusstrategiaa sen sijoittajien edun mukaisesti; tai

4) alullepannun lainan myynti johtuu lainaan liittyvän riskitilanteen heikkenemisestä, jonka vaihtoehtorahastojen hoitaja on havainnut osana asianmukaisen huolellisuuden ja riskienhallinnan prosessiaan ja josta lainan ostajalle on ilmoitettu lainan oston yhteydessä.

Vaihtoehtorahastojen hoitajan on Finanssivalvonnan pyynnöstä osoitettava, että 2 momentissa säädetyt poikkeukset säilyttämisvelvollisuudesta täyttyvät.

Sellaiset sijoitusstrategiat, joissa lainanantorahasto yksinomaan siirtää myöntämänsä lainat tai lainapositiot kolmansille tahoille, on kielletty.

19 luku

ETA-valtiot

3 §

Oikeus markkinoida ja ennakkomarkkinoida ETA-valtioon sijoittautunutta vaihtoehtorahastoa Suomessa

— —

Poiketen siitä, mitä 13 luvussa säädetään, ETA-vaihtoehtorahastojen hoitaja saa markkinoida ei-ammattimaiselle asiakkaalle pääasiassa tietyn yhtiön osakkeisiin sijoittavan ETA-vaihtoehtorahaston osuuksia kyseisen yhtiön tai sen sidosyhteisöjen työntekijöille henkilöstötalletusjärjestelmien tai henkilöstöedustusjärjestelmien puitteissa. Markkinoitaessa tällaista vaihtoehtorahastoa rajan yli, Finanssivalvonta ei saa asettaa ETA-vaihtoehtorahaston kotivaltiossa sovellettavien vaatimusten lisäksi muita vaatimuksia.

— —

20 luku

Kolmannet maat

2 §

Oikeus markkinoida kolmanteen maahan sijoittautunutta vaihtoehtorahastoa

Toimiluvan saanut vaihtoehtorahastojen hoitaja voi Suomessa markkinoida hoitamansa kolmanteen maahan sijoittautuneen vaihtoehtorahaston osuuksia ammattimaisille asiakkaille tehtyään siitä kirjallisen ilmoituksen Finanssivalvonnalle. Ilmoituksessa on oltava selvitys siitä, että:

— —

3) vaihtoehtorahaston sijoittautumismaana olevaa kolmatta maata ei ole yksilöity rahanpesuasetuksen 31 artiklan mukaiseksi suuririskiseksi kolmanneksi maaksi;

4) vaihtoehtorahastojen hoitajan tai vaihtoehtorahaston sijoittautumismaana olevan kolmannen maan ja Suomen välillä on sopimus, joka vastaa täysin Taloudellisen yhteistyön ja kehityksen järjestön tuloa ja varallisuutta koskevan malliverosopimuksen 26 artiklassa

vahvistettuja vaatimuksia ja jolla varmistetaan tehokas tietojenvaihto veroasioissa, ja että kyseistä kolmatta maata ei mainita veroasioissa yhteistyöhaluttomia lainkäyttöalueita koskevaa tarkistettua EU:n luetteloa koskevien neuvoston päätelmien liitteessä I;

— —

3 §

Kolmannesta maasta markkinointi

Kolmanteen maahan sijoittautunut vaihtoehtorahastojen hoitaja voi Suomessa markkinoida hoitamansa ETA-valtioon sijoittautuneen vaihtoehtorahaston tai kolmanteen maahan sijoittautuneen vaihtoehtorahaston osuuksia ammattimaisille asiakkaille tehtyään siitä kirjallisen ilmoituksen Finanssivalvonnalle. Ilmoituksessa on oltava selvitys siitä, että:

— —

3) vaihtoehtorahastojen hoitajan tai vaihtoehtorahaston sijoittautumismaana olevaa kolmatta maata ei ole yksilöity rahanpesuasetuksen 31 artiklan mukaiseksi suuririskiseksi kolmanneksi maaksi;

4) vaihtoehtorahastojen hoitajan tai vaihtoehtorahaston sijoittautumismaana olevan kolmannen maan ja Suomen välillä on sopimus, joka vastaa täysin Taloudellisen yhteistyön ja kehityksen järjestön tuloa ja varallisuutta koskevan malliverosopimuksen 26 artiklassa vahvistettuja vaatimuksia ja jolla varmistetaan tehokas tietojenvaihto veroasioissa, ja että kyseistä kolmatta maata ei mainita veroasioissa yhteistyöhaluttomia lainkäyttöalueita koskevaa tarkistettua EU:n luetteloa koskevien neuvoston päätelmien liitteessä I.

— —

4 §

Säilytysyhteisö

— —

Vaihtoehtorahastojen hoitajan on nimetessään kolmanteen maahan sijoittautunutta säilytysyhteisöä varmistuttava siitä, että säilytysyhteisö ja sen sijoittautumismaa täyttävät seuraavat valvonnan, tietojenvaihdon, sääntelyn ja sijoittajanvastuun edellytykset:

— —

3) säilytysyhteisön sijoittautumismaana olevaa kolmatta maata ei ole yksilöity rahanpesuasetuksen 31 artiklan mukaiseksi suuririskiseksi kolmanneksi maaksi;

4) säilytysyhteisön sijoittautumismaana olevan kolmannen maan ja Suomen välillä on sopimus, joka vastaa täysin Taloudellisen yhteistyön ja kehityksen järjestön tuloa ja varallisuutta koskevan malliverosopimuksen 26 artiklassa vahvistettuja vaatimuksia ja jolla varmistetaan tehokas tietojenvaihto veroasioissa, ja kyseistä kolmatta maata ei mainita veroasioissa yhteistyöhaluttomia lainkäyttöalueita koskevaa tarkistettua EU:n luetteloa koskevien neuvoston päätelmien liitteessä I;

— —

Edellä 2 momentin 3 ja 4 kohdassa säädettyjä edellytyksiä on noudatettava säilytysyhteisön nimeämisestä lukien. Jos nimetty säilytysyhteisö ei täytä 2 momentin 3 ja 4 kohdassa säädettyjä edellytyksiä, vaihtoehtorahaston hoitajan on nimettävä uusi säilytysyhteisö kohtuullisen ajan

kuluessa ja sijoittajien etu asianmukaisesti huomioon ottaen. Kohtuullinen aika voi olla enintään kaksi vuotta.

21 luku

Finanssivalvontaa koskevat säännökset

2 a §

Finanssivalvonnan velvollisuus ilmoittaa maksuvalmiuden hoidon keinojen käytöstä

Finanssivalvonnan on viipymättä ilmoitettava vaihtoehtorahastojen hoitajan vastaanottavan jäsenvaltion toimivaltaiselle viranomaiselle saamistaan 8 luvun 6 e §:ssä tarkoitetuista tiedoista.

Finanssivalvonnan on ilmoitettava vaihtoehtorahastojen hoitajan vastaanottavan jäsenvaltion toimivaltaisille viranomaisille 8 luvun 6 f §:n nojalla määräämästään merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeyttämisestä.

Finanssivalvonnan on toimitettava 1 ja 2 momentissa tarkoitetut tiedot Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaiselle ja jos rahoitusjärjestelmän vakauteen ja eheyteen saattaa kohdistua riskejä, tiedot on toimitettava myös Euroopan järjestelmäriskikomitealle.

2 b §

Pyyntö maksuvalmiuden hoidon keinojen käyttämiseksi

Vaihtoehtorahastojen hoitajan vastaanottavan jäsenvaltion toimivaltaiset viranomaiset voivat esittää perustellun pyynnön Finanssivalvonnalle käyttää 8 luvun 6 f §:ssä tarkoitettua oikeuttaan määrätä merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeyttämisestä. Pyyntö on toimitettava Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaiselle ja jos rahoitusjärjestelmän vakauteen ja eheyteen saattaa kohdistua riskejä, tiedot on toimitettava myös Euroopan järjestelmäriskikomitealle.

Jos Finanssivalvonta ei hyväksy 1 momentissa tarkoitettua pyyntöä, sen on ilmoitettava asiasta perusteluineen vaihtoehtorahastojen hoitajan vastaanottavan jäsenvaltion toimivaltaisille viranomaisille ja Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaiselle. Finanssivalvonnan on lisäksi ilmoitettava asiasta Euroopan järjestelmäriskikomitealle, jos vaihtoehtorahastojen hoitajan vastaanottavan jäsenvaltion toimivaltaiset viranomaiset ovat toimittaneet tälle 1 momentissa tarkoitetun pyynnön.

Jos Finanssivalvonta ei toimi Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen lausunnon mukaisesti, sen on ilmoitettava asiasta perusteluineen vaihtoehtorahastojen hoitajan vastaanottavan jäsenvaltion toimivaltaisille viranomaisille ja Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaiselle.

8 a §

Finanssivalvonnan velvollisuus ilmoittaa ja vastaanottaa ilmoitus säilytysyhteisön säännösten vastaisesta toiminnasta

Jos Finanssivalvonnalla on perusteltu syy epäillä, että sen valvonnan piiriin kuulumaton säilytysyhteisö harjoittaa tai on harjoittanut vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen hoitajista annetun direktiivin vastaista toimintaa muussa ETA-valtiossa, sen on ilmoitettava tästä asianomaisen ETA-valtion toimivaltaiselle viranomaiselle ja Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaiselle.

Jos Finanssivalvonta vastaanottaa säilytysyhteisön toimivaltaisena viranomaisena ulkomaisen ETA-valvontaviranomaisen ilmoituksen säilytysyhteisön säännösten vastaisesta toiminnasta, on sen ryhdyttävä asianmukaisiin toimiin. Finanssivalvonnan on ilmoitettava toteuttamiensa toimenpiteiden tuloksista Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaiselle ja ilmoituksen antaneille toimivaltaisille viranomaisille.

10 §

Tietojenvaihto

Finanssivalvonnan on toimitettava ulkomaiselle ETA-valvontaviranomaiselle tietoja, joilla on merkitystä seurattaessa ja ehkäistäessä vaihtoehtorahastojen hoitajien toiminnan mahdollisia vaikutuksia rahoitusjärjestelmän kannalta merkityksellisten luottolaitosten, vakuutusyhtiöiden ja sijoituspalveluyritysten vakauteen ja markkinoiden asianmukaiseen toimintaan niillä markkinoilla, joilla kyseiset vaihtoehtorahastojen hoitajat toimivat, ja joilla on merkitystä kyseisen ETA-valtion rahoitusjärjestelmän vakauteen. Tiedot on toimitettava myös Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaiselle ja Euroopan järjestelmäriskikomitealle.

— —

Jos vaihtoehtorahastolla tai vaihtoehtorahastojen hoitajalla on eri ETA-valvontaviranomainen kuin säilytysyhteisöllä, Finanssivalvonnan on:

1) säilytysyhteisön valvontaviranomaisena viipymättä annettava vaihtoehtorahaston ja vaihtoehtorahastojen hoitajan ulkomaiselle ETA-valvontaviranomaiselle tiedot, joilla on merkitystä kyseisen ETA-valvontaviranomaisen valvontavaltuuksien käytön kannalta;

2) vaihtoehtorahaston tai vaihtoehtorahastojen hoitajan valvontaviranomaisena viipymättä annettava säilytysyhteisön ulkomaiselle ETA-valvontaviranomaiselle tiedot, joilla on merkitystä kyseisen viranomaisen valvontavaltuuksien käytön kannalta.

— —

11 §

Valvontayhteistyö

— —

Finanssivalvonnan on viipymättä ilmoitettava vaihtoehtorahastojen hoitajan vastaanottavan jäsenvaltion toimivaltaisen viranomaisen pyynnöstä käyttämistään valtuuksista ja havainnoista vaihtoehtorahastojen hoitajan vastaanottavan jäsenvaltion toimivaltaiselle viranomaiselle ja Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaiselle. Jos rahoitusjärjestelmän vakauteen ja eheyteen

saattaa kohdistua riskejä, Finanssivalvonnan on ilmoitettava asiasta myös Euroopan järjestelmäriskikomitealle.

15 §

Finanssivalvonnan salassapitovelvollisuus

Kaikki tiedot, jotka Finanssivalvonta saa Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaiselta, ulkomaiselta ETA-valvontaviranomaiselta, Euroopan pankkiviranomaiselta, Euroopan vakuutus- ja lisäeläkeviranomaiselta tai Euroopan järjestelmäriskikomitealta vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen hoitajista annetun direktiivin mukaisesti on katsottava salassa pidettäviksi. Tietoja ei kuitenkaan katsota salassa pidettäviksi, jos:

1) ~~jollei~~ Euroopan arvopaperimarkkinaviranomainen tai toimivaltainen tai muu asianomainen viranomainen tai elin ilmoittaa toisin ~~ilmoita~~ tietoja toimittaessaan;

2) ~~jos ne~~ tietoja luovutetaan Suomen tai muun ETA-valtion syyttäjä- tai esitutkintaviranomaiselle rikoksen estämiseksi ja selvittämiseksi; tai

3) tietoja käytetään tiivistelmässä tai koosteessa, josta yksittäisiä rahoitusmarkkinoiden toimijoita ei voida tunnistaa.

— —

22 luku

Seuraamukset, muutoksenhaku ja rikkomuksista ilmoittaminen

2 §

Seuraamusmaksu

Finanssivalvonnasta annetun lain 40 §:n 1 momentissa tarkoitettuja säännöksiä, joiden laiminlyönnistä tai rikkomisesta määrätään vaihtoehtorahastojen hoitajille seuraamusmaksu, ovat:

— —

12) 20 luvun 4 §:n säännökset säilytysyhteisöstä;

13) 18 a luvun 5 §:n säännökset kiinteistörahaston toiminimen käyttämisestä, 8 §:n säännökset kiinteistörahaston liiketoiminnan harjoittamisesta, 9 §:n säännökset kiinteistörahastolle sallitusta muusta toiminnasta, 10 §:n säännökset kiinteistörahaston osakepääomasta, 11 §:n säännökset kiinteistörahaston perustamisesta, 12 §:n säännökset kaupankäynnistä kiinteistörahaston osakkeilla, 13 §:n säännökset kiinteistörahaston yhtiöjärjestyksestä, 14 §:n säännökset kiinteistösijoitustoiminnan säännöistä, 15 §:n säännökset kiinteistörahaston sääntöjen toimittamisesta Finanssivalvonnalle, 16 §:n säännökset kiinteistörahaston varojen sijoittamisesta, 18 §:n säännös kiinteistörahaston luoton ottamista koskevista rajoituksista ja 19 § säännökset kiinteistöjen tai kiinteistöarvopapereiden hankinnasta tai luovutuksesta.

— —

5 §

Vaihtoehtorahastorikos

Joka tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta

— —

5) käyttää nimitystä erikoissijoitusrahasto 16 a luvun 2 §:n 1 momentin vastaisesti tai nimitystä kiinteistörahasto 18 a luvun 5 §:n vastaisesti tai

— —

5 a §

Kiinteistönarvioitsijarikkomus

Kiinteistöarvioitsija, joka tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta rikkoo olennaisesti 18 a luvun 19 § 2 momentissa tarkoitettuja omaisuuden arvostamis- ja arviointiperusteita, on tuomittava, jollei teko ole vähäinen tai siitä ole muualla laissa säädetty ankarampaa rangaista, kiinteistönarvioitsijarikkomuksesta sakkoon.

———

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 . Lain 7 luvun 3 §:n 1 momentin 3, 6−8 kohta sekä 2 momentti tulevat kuitenkin voimaan vasta 16 päivänä huhtikuuta 2027.

Tällä lailla kumotaan kiinteistörahastolaki (1173/1997).

Ennen 15 päivää huhtikuuta 2024 perustettujen lainoja alullepanevien vaihtoehtorahastojen osalta vaihtoehtorahastojen hoitajien ei tarvitse noudattaa 18 b luvun 1, 4 ja 5 §:ää ennen 16 päivää huhtikuuta 2029. Jos vaihtoehtorahaston yksittäistä lainanottajaa varten alullepanemien lainojen nimellisarvo on suurempi kuin mainitun luvun 5 §:n 1 momentissa säädetty raja tai sen vivutus ylittää mainitun luvun 4 §:ssä säädetyt rajat, ei sitä hoitava vaihtoehtorahastojen hoitaja saa korottaa kyseistä arvoa tai vivutusta ennen 16 päivää huhtikuuta 2029. Jos vaihtoehtorahaston yksittäistä lainanottajaa varten alullepanemien lainojen nimellisarvo on pienempi kuin mainitun luvun 5 §:n 1 momentissa säädetty raja tai vaihtoehtorahaston vivutus alittaa mainitun luvun 4 §:n mukaiset rajat, kyseistä vaihtoehtorahastoa hoitava vaihtoehtorahastojen hoitaja ei saa korottaa sitä näiden rajojen yli.

Vaihtoehtorahastojen hoitajan ei tarvitse noudattaa 18 b luvun 1, 4 ja 5 §:ssä säädettyjä velvollisuuksia ennen 15 päivää huhtikuuta 2024 perustetun lainoja alulle panevan vaihtoehtorahaston osalta, ellei vaihtoehtorahasto hanki lisäpääomaa mainitun päivän jälkeen. Vaihtoehtorahastojen hoitaja, joka hoitaa ennen mainittua päivää perustettua lainoja alulle panevaa vaihtoehtorahastoa, voi päättää noudattaa mainittuja pykäliä. Vaihtoehtorahastojen hoitajan on ilmoitettava päätöksestään Finanssivalvonnalle.

Jos vaihtoehtorahasto on pannut lainoja alulle ennen 15 päivää huhtikuuta 2024, vaihtoehtorahastojen hoitaja voi jatkaa tällaisten rahastojen hoitamista noudattamatta, mitä 18 b luvun 2, 3, 6 ja 7 §:ssä säädetään.

Finanssivalvonta voi ottaa vastaan maksuvalmiuden hoidon keinojen valintaa koskevan 8 luvun 6 b §:ssä tarkoitetun ilmoituksen tämän lain mukaan jo ennen lain voimaantuloa.

Kiinteistörahastolain nojalla annetut valtiovarainministeriön asetus kiinteistörahastolain nojalla annettavien tietojen vähimmäisvaatimuksista (233/2014) sekä mainitun lain nojalla annetut Finanssivalvonnan määräykset jäävät kuitenkin edelleen voimaan.

Muualla lainsäädännössä olevalla viittauksella kiinteistörahastolakiin tarkoitetaan tämän lain tultua voimaan viittausta tähän lakiin tai sen vastaavaan säännökseen.

2.

Laki

sijoitusrahastolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan sijoitusrahastolain (213/2019) 6 luvun 1 §:n 3 momentti ja 10 luvun 6–8 §,

muutetaan 1 luvun 2 §:n 1 momentin 34 kohta ja 3 §:n 14 kohta, 2 luvun 2 § ja 4 §:n 1 momentti, 6 luvun 1 §:n 2, 4 ja 5 momentti, 2 §:n 1 momentti, 8 luvun 2 §:n 18 kohta, 9 luvun 10 §:n otsikko ja 1 momentti, 10 luvun 4 §:n 2 momentti, 11 luvun 2 §, 13 luvun 6 §:n 7 momentti, 14 luvun 5 §, 19 luvun 7 §:n 1 momentti, 21 luvun 5 §:n 3 ja 4 momentti, 24 luvun 9 §:n 1 momentin 14 kohta sekä 27 luvun 2 §:n 1 momentin 3 ja 5 kohta,

sellaisina kuin niistä ovat 1 luvun 3 §:n 14 kohta laissa 987/2024, 2 luvun 2 § osaksi laissa 409/2024 sekä 9 luvun 10 §:n otsikko ja 1 momentti laissa 515/2019 sekä

lisätään 1 luvun 2 §:n 1 momenttiin uusi 35 kohta ja 3 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laeissa 527/2021, 953/2022 ja 987/2024, uusi 15 ja 16 kohta, 2 luvun 7 §:ään uusi 3 momentti, 3 luvun 2 §:ään uusi 4 momentti, jolloin nykyinen 4 momentti siirtyy 5 momentiksi, 4 lukuun uusi 12−14 §, 5 lukuun uusi 4−11 §, 6 luvun 1 §:ään uusi 9 momentti ja 2 §:ään uusi 3 momentti, jolloin nykyiset 3–5 momentit siirtyvät 4–6 momentiksi, 8 luvun 2 §:ään uusi 19 kohta, 21 luvun 5 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 974/2021, uusi 3 momentti, jolloin muutettu 3 ja 4 momentti sekä nykyinen 5 momentti siirtyvät 4–6 momentiksi, 24 luvun 9 §:n 1 momenttiin uusi 15 kohta sekä 25 luvun 13 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 ja 3 momentti siirtyvät 3 ja 4 momentiksi sekä 15 §:ään uusi 5 momentti, jolloin nykyinen 5 momentti siirtyy 6 momentiksi, seuraavasti:

Valiokunnan mietintö TaVM 24/2025 vp

1 luku

Yleiset säännökset

2 §

Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

— —

34) *ulkoistamisella* rahastoyhtiön tai säilytysyhteisön toimintaan liittyvää järjestelyä, jonka perusteella muu palvelun tarjoaja tuottaa rahastoyhtiölle tai säilytysyhteisölle toiminnon tai palvelun, jonka rahastoyhtiö tai säilytysyhteisö olisi muuten itse suorittanut;

35) *arvopaperikeskuksella* arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta annetun lain (348/2017) 1 luvun 3 §:n 5 kohdassa tarkoitettua arvopaperikeskusta sekä sellaista mainitun pykälän 6 kohdassa tarkoitettua ulkomaalaista arvopaperikeskusta, joka on saanut arvopaperitoimituksen parantamisesta Euroopan unionissa sekä arvopaperikeskuksista ja direktiivien 98/26/EY ja 2014/65/EU sekä asetuksen (EU) N:o 236/2012 muuttamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 909/2014 mukaisen toimiluvan hoitaa arvopaperikeskuksen tehtäviä ETA-valtiossa tai kolmannessa maassa.

— —

3 §

EU-sääntelyyn liittyvät määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

— —

14) *ESAP-asetuksella* rahoituspalvelujen, pääomamarkkinoiden ja kestävyyden kannalta merkityksellisiin julkisesti saatavilla oleviin tietoihin keskitetyn pääsyn tarjoavan eurooppalaisen keskitetyn yhteyspisteen perustamisesta annettua Euroopan parlamentin ja neuvoston asetusta (EU) 2023/2859;

15) *vertailuarvoasetuksella* rahoitusvälineissä ja rahoitussopimuksissa vertailuarvoina tai sijoitusrahastojen arvonkehityksen mittaamisessa käytettävistä indekseistä ja direktiivien 2008/48/EY ja 2014/17/EU sekä asetuksen (EU) N:o 596/2014 muuttamisesta annettua Euroopan parlamentin ja neuvoston asetusta (EU) 2016/1011;

16) *Euroopan järjestelmäriskikomitealla* finanssijärjestelmän makrotason vakauden valvonnasta Euroopan unionissa ja Euroopan järjestelmäriskikomitean perustamisesta annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) N:o 1092/2010 tarkoitettua Euroopan järjestelmäriskikomiteaa.

— —

2 luku

Rahastoyhtiön toimilupa

2 §

Rahastoyhtiölle sallittu toiminta

Rahastoyhtiö saa harjoittaa sijoitusrahastotoimintaa ja sijoitusrahastotoimintaan olennaisesti liittyvää toimintaa, jos tällainen toiminta ei ole omiaan vahingoittamaan rahasto-osuudenomistajien etua.

Rahastoyhtiö saa lisäksi tarjota:

1) sijoituspalvelulain 1 luvun 15 §:n 4 kohdassa tarkoitettua omaisuudenhoitoa;

2) sijoituspalvelulain 1 luvun 15 §:n 5 kohdassa tarkoitettua sijoitusneuvontaa;

3) sijoituspalvelulain 2 luvun 3 §:n 1 momentin 7 kohdassa tarkoitettua rahoitusvälineiden säilyttämistä sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuuksien osalta;

4) sijoituspalvelulain 1 luvun 15 §:n 1 kohdassa tarkoitettua rahoitusvälineitä koskevien toimeksiantojen vastaanottamista ja välittämistä;

5) minkä tahansa muun rahastoyhtiön tehtävän tai toiminnon, jota rahastoyhtiö jo suorittaa hoitamansa sijoitusrahaston osalta tai sen muutoin tämän pykälän mukaisesti tarjoamien palvelujen osalta edellyttäen, että mahdolliset muille osapuolille tehtävien tai toimintojen suorittamisesta syntyvät eturistiriidat käsitellään asianmukaisesti.

Rahastoyhtiö saa lisäksi tarjota vertailuarvoasetuksen mukaista vertailuarvojen hallinnointia. Rahastoyhtiölle ei kuitenkaan voida myöntää toimilupaa vertailuarvoasetuksessa tarkoitettujen vertailuarvojen hallinnointia koskevien palvelujen tarjoamiseksi rahastoyhtiön hallinnoimissa sijoitusrahastoissa.

Rahastoyhtiölle ei voida antaa toimilupaa ainoastaan 2 tai 3 momentissa tarkoitettuun toimintaan.

Rahastoyhtiön, joka harjoittaa 2 momentissa tarkoitettua toimintaa, velvollisuudesta kuulua sijoittajien korvausrahastoon säädetään sijoituspalvelulaissa.

Rahastoyhtiöön, joka tarjoaa 2 momentissa tarkoitettuja palveluja, sovelletaan sijoituspalvelulain 1 luvun 4 §:ää siltä osin kuin tarjottavat palvelut koskevat yhtä tai useampaa mainitun luvun 14 §:n mukaista rahoitusvälinettä.

Rahastoyhtiön oikeudesta tarjota kryptopalveluja säädetään kryptovarojen markkinoista sekä asetusten (EU) N:o 1093/2010 ja (EU) N:o 1095/2010 ja direktiivien 2013/367EU ja (EU) 2019/193 muuttamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen EU 2023/1114 60 artiklan 5 kohdassa ja mainitun asetuksen nojalla annetuissa komission asetuksissa ja päätöksissä.

4 §

Toimilupahakemus

Finanssivalvonta myöntää hakemuksesta rahastoyhtiön toimiluvan. Hakemukseen on liitettävä riittävät selvitykset hakijasta ja rahastoyhtiön omistuksesta, johdosta ja tilintarkastajista, ulkoistamisjärjestelyistä, sisäisestä valvonnasta ja riskien hallinnasta sekä taloudellisista

toimintaedellytyksistä ja toimintasuunnitelmasta. Toimilupahakemukseen liitettävistä selvityksistä ja siinä annettavista yhteystiedoista säädetään valtiovarainministeriön asetuksella.

— —

7 §

Toimiluvan laajuus ja muuttaminen

— —

Rahastoyhtiön on ilmoitettava kaikista olennaisista alkuperäisen toimiluvan edellytyksien muutoksista Finanssivalvonnalle ennen muutosten täytäntöönpanoa.

3 luku

Toimintaedellytykset ja vähimmäispääoma

2 §

Johtaminen ja luotettavuus

— —

Vähintään kahden 1 momentissa säädetyt edellytykset täyttävän henkilön on tehtävä rahastoyhtiön liiketoiminnan harjoittamista koskevat keskeiset päätökset. Edellä mainitun henkilön on hoidettava tehtävää kokoaikaisesti ja hänen asuinpaikkansa on sijaittava ETA-valtiossa.

4 luku

Toiminnan järjestäminen

12 §

Sijoitusrahaston hoitaminen kolmannen osapuolen aloitteesta

Jos rahastoyhtiö hoitaa tai aikoo hoitaa kolmannen osapuolen aloitteesta sijoitusrahastoa, rahastoyhtiön on toimitettava yksityiskohtainen selvitys eturistiriitojen hallinnasta Finanssivalvonnalle. Selvityksen on erityisesti sisällettävä kohtuullisiksi katsotut toimenpiteet, jotka rahastoyhtiö on toteuttanut ehkäistäkseen eturistiriitojen syntymisen sen ja kolmannen osapuolen välisessä suhteessa. Jos eturistiriidat eivät ole estettävissä, rahastoyhtiön on selvitettävä, miten se tunnistaa, hallitsee ja valvoo näitä eturistiriitoja ja ilmoittaa niistä, jotta voidaan estää eturistiriitoja vaikuttamasta haitallisesti sijoitusrahaston ja sen sijoittajien etuihin.

Edellä 1 momentissa säädettyä sovelletaan myös tilanteisiin, joissa sijoitusrahasto käyttää kolmantena osapuolena olevan aloitteentekijän nimeä tai joissa rahastoyhtiö ulkoistaa

kolmannelle osapuolelle sijoitusrahaston hoitamisen 6 luvun ulkoistamista koskevien säännösten mukaisesti.

13 §

Rahastoyhtiön yleinen raportointivelvollisuus Finanssivalvonnalle

Rahastoyhtiön on säännöllisesti raportoitava Finanssivalvonnalle markkinoista ja välineistä, joilla se käy kauppaa hoitamiensa sijoitusrahastojen lukuun sekä sijoitusrahastojen positioista ja varoista.

Edellä 1 momentissa tarkoitettujen tietojen on sisällettävä tunnisteet, jotka tarvitaan varoista, sijoitusrahastoista ja rahastoyhtiöstä annettujen tietojen yhdistämiseksi muihin valvontatietoihin tai julkisesti saatavilla oleviin tietoihin.

Rahastoyhtiön on toimitettava kustakin hoitamastaan sijoitusrahastosta seuraavat tiedot Finanssivalvonnalle:

1) maksuvalmiuden hallinta, valitut maksuvalmiuden hoidon keinot ja niiden mahdollinen käyttöön ottaminen tai käytöstä poistaminen;

2) riskiprofiili, johon kuuluu markkinariski, maksuvalmiusriski, vastapuoliriski, operatiivinen riski ja muut riskit;

3) sijoitusrahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen sijoitusrahastotoimintaa varten otetun luoton määrä;

4) 13 luvun 17 §:n 2 momentissa tarkoitettujen riskienhallintamenetelmien avulla saadut tulokset;

5) ETA-valtiot, joissa rahastoyhtiö tai sen lukuun toimiva jakelija markkinoi rahasto-osuuksia.

Finanssivalvonta voi lisäksi vaatia rahastoyhtiöltä muita tietoja säännöllisesti tai satunnaisesti, jos se on tarpeen järjestelmäriskin tehokkaan valvonnan kannalta. Finanssivalvonnan on ilmoitettava tällaisista lisäraportointivaatimuksista Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisille.

14 §

Rahastoyhtiön raportointivelvollisuus Finanssivalvonnalle salkunhoito- ja riskienhallintatehtävien ulkoistamisesta

Rahastoyhtiön on raportoitava Finanssivalvonnalle seuraavat tiedot salkunhoidon- ja riskienhallintatehtävien ulkoistamisesta:

1) rahastoyhtiön päivittäistä salkunhoito- ja riskienhallintatehtäviä kokoaikaisesti tekevän henkilöstön määrä;

2) luettelo ja kuvaus ulkoistetuista salkunhoito- ja riskienhallintatehtävistä;

3) ulkoistettujen salkunhoitotehtävien kohteena olevien varojen määrä ja prosenttiosuus koko salkunhoitotehtävästä;

4) ulkoistamisjärjestelyjä kokoaikaisesti valvovan rahastoyhtiön henkilöstön määrä;

5) ulkoistettujen tehtävien valvomiseksi rahastoyhtiön tekemien arviointien lukumäärä ja toteutusajankohdat, todetut ongelmat ja ongelmien ratkaisemiseksi tehdyt toimenpiteet sekä päivämäärä, johon mennessä korjaustoimet tulee toteuttaa;

6) tehtäviä edelleen ulkoistettaessa tiedot niistä tahoista, joille tehtäviä on ulkoistettu edelleen, kuvaus edelleen ulkoistetuista toimista ja edelleen ulkoistettujen salkunhoitotehtävien kohteena olevien varojen määrä ja prosenttiosuus koko salkunhoitotehtävästä;

7) ulkoistamisen ja edelleen ulkoistamisen aloitus- ja päättymispäivä.

Rahastoyhtiön on lisäksi raportoitava Finanssivalvonnalle seuraavat tiedot ulkoistetun tehtävän hoitajasta:

1) nimi, kotipaikka, sääntömääräinen kotipaikka tai sivuliike;

2) tiedot läheisistä sidoksista rahastoyhtiöön;

3) tiedot mahdollisesta varainhoitoa varten saadusta toimiluvasta tai siitä, onko kyseessä säännelty yhteisö;

4) tarvittaessa tieto valvontaviranomaisesta.

Edellä 2 momentissa tarkoitetuista tiedoista on annettava sellaiset tunnisteet, jotka tarvitaan tietojen yhdistämiseksi muihin valvontatietojen tai julkisesti saatavilla olevien tietojen lähteisiin.

5 luku

Vakavaraisuus ja riskienhallinta

4 §

Maksuvalmiuden hoidon keinot

Tässä laissa *maksuvalmiuden hoidon keinoja* ovat:

1) rahasto-osuuksien merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten väliaikainen keskeyttäminen (*merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeytys*);

2 *)* rahasto-osuudenomistajien lunastusoikeuden rajoittaminen väliaikaisesti ja osittain, jolloin rahasto-osuudenomistajat voivat lunastaa vain tietyn osan rahasto-osuuksistaan;

3) sen sijoitusrahastoon sovellettavan vähimmäisajan pidentäminen, jota ennen rahasto-osuudenomistajien on ilmoitettava rahastonhoitajalle osuuksiensa lunastamisesta;

4) ennalta määritetyn vaihteluvälin mukainen ja likviditeettikustannukset huomioon ottava maksu, jonka rahasto-osuudenomistajat maksavat sijoitusrahastolle rahasto-osuuksia lunastaessaan ja jolla varmistetaan, ettei sijoitusrahastoon jääville rahasto-osuudenomistajille koidu kohtuuttomasti haittaa;

5) ennalta määritetty mekanismi, jolla rahasto-osuuksien nettoarvoa mukautetaan soveltamalla likviditeettikustannuksia ilmentävää tekijää;

6) ennalta määritetty mekanismi, jolla rahasto-osuuksien merkintä-, takaisinosto- ja lunastushinnat määritetään mukauttamalla rahasto-osuuden nettoarvoa likviditeettikustannuksia ilmentävällä tekijällä;

7) maksu, jonka rahasto-osuudenomistaja maksaa sijoitusrahastolle rahasto-osuuksien merkinnän, takaisinoston tai lunastamisen yhteydessä, jolla hyvitetään sijoitusrahastolle liiketoimen koosta juontuvat likviditeettikustannukset ja jolla varmistetaan, ettei muille rahasto-osuudenomistajille koidu kohtuuttomasti haittaa;

8) rahaston hallussa olevien varojen siirtäminen käteisvarojen sijaan rahasto-osuudenomistajien lunastuspyyntöjen täyttämiseksi (*apporttina tehtävä lunastus*);

9) sellaisten varojen, joiden taloudelliset tai oikeudelliset ominaisuudet ovat muuttuneet merkittävästi tai jotka ovat käyneet poikkeuksellisten olosuhteiden vuoksi epävarmoiksi, erottaminen sijoitusrahaston muista varoista (*varojen erottelujärjestely*).

5 §

Maksuvalmiuden hoidon keinojen valinta

Sijoitusrahastolle on valittava vähintään kaksi 4 §:n 2–8 kohdassa tarkoitettua sopivaa maksuvalmiuden hoidon keinoa. Rahastoyhtiön on arvioitava valitun maksuvalmiuden hoidon keinon soveltuvuutta suhteessa sijoitusrahaston sijoitusstrategiaan, maksuvalmiusprofiiliin ja lunastuspolitiikkaan. Valitut maksuvalmiuden hoidon keinot on ilmoitettava Finanssivalvonnalle.

Sijoitusrahaston maksuvalmiuden hoidon keinoiksi ei voida valita ainoastaan 4 §:n 5 ja 6 kohdassa tarkoitettuja keinoja.

Poiketen 1 momentissa säädetystä, sellaiseen rahastoon, jolle on myönnetty lupa toimia rahamarkkinarahastoista annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2017/1131 mukaisena rahamarkkinarahastona, voidaan valita vain yksi 4 §:n 2–8 kohdassa tarkoitettu maksuvalmiuden hoidon keino.

6 §

Maksuvalmiuden hoidon keinojen käyttö

Rahastoyhtiö voi ottaa käyttöön 4 §:n 2–8 kohdan mukaisen maksuvalmiuden hoidon keinon, jos rahasto-osuudenomistajien etu tätä vaatii ja kyseiset välineet on sisällytetty rahaston sääntöihin.

Sijoitusrahastossa on oltava toimintaperiaatteet ja menettelytavat kaikkien 5 §:n 1 momentin mukaisesti valittujen maksuvalmiuden hoidon keinojen käyttöön ottamiseksi ja käytöstä poistamiseksi. Rahastoyhtiön on huolehdittava siitä, että se on ottanut käyttöön valittujen maksuvalmiuden hoidon keinojen käytön mahdollistavat operatiiviset ja hallinnolliset järjestelyt. Maksuvalmiuden hoidon keinoja koskevat toimintaperiaatteet ja menettelytavat on ilmoitettava Finanssivalvonnalle.

Apporttina tehtävä lunastus voidaan ottaa käyttöön ainoastaan ammattimaisten asiakkaiden esittämien lunastuspyyntöjen täyttämiseksi ja sen on vastattava suhteellista osuutta sijoitusrahaston hallussa olevista varoista. Apporttina tehtävän lunastuksen ei kuitenkaan tarvitse vastata suhteellista osuutta sijoitusrahaston hallussa olevista varoista, jos kyseisen rahaston sijoituspolitiikan tavoitteena on jäljitellä tiettyä osake- tai joukkovelkakirjaindeksiä ja rahasto on sijoituspalvelulain 1 luvun 26 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettu pörssilistattu rahasto.

7 §

Maksuvalmiuden hoidon keinojen käyttö poikkeuksellisissa tilanteissa

Rahastoyhtiö voi poikkeuksellisissa tilanteissa sekä olosuhteiden ja rahasto-osuudenomistajien edun vaatiessa ottaa väliaikaisesti käyttöön:

1) merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeyttämisen; tai
2) varojen erottelujärjestelyn.

Rahastoyhtiön on keskeytettävä rahasto-osuuksien lunastaminen sijoitusrahaston varallisuuden arvon tai rahasto-osuudenomistajien määrän laskettua alle laissa säädetyn tai rahaston säännöissä määrätyn vähimmäismäärän, jos tilannetta ei ole korjattu 90 vuorokauden kuluessa siitä, kun vähimmäisvaatimus alitettiin. Lunastuskieltoa ei kuitenkaan sovelleta ennen 8 luvun 8 §:ssä tarkoitetun määräajan päättymistä. Kaikessa sijoitusrahaston markkinointiaineistossa on keskeytyksen ajan mainittava sijoitusrahaston poikkeuksellisesta tilasta.

8 §

Ilmoitus maksuvalmiuden hoidon keinojen käytöstä

Rahastoyhtiön on ilmoitettava viipymättä Finanssivalvonnalle, jos:

1) sijoitusrahastossa käytetään tai poistetaan käytöstä 7 §:n 1 momentin 1 kohdan nojalla merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeyttämisen;
2) rahastoyhtiö on keskeyttänyt 7 §:n 2 momentissa tarkoitetulla tavalla rahasto-osuuksien lunastamisen;
3) sijoitusrahastossa käytetään tai poistetaan käytöstä mikä tahansa 4 §:n 2–8 kohdassa tarkoitetuista maksuvalmiuden hoidon keinoista, jos se tehdään sellaisella tavalla, joka ei kuulu sijoitusrahaston säännöissä tarkoitettuun tavanomaiseen liiketoimintaan.

Rahastoyhtiön on ilmoitettava Finanssivalvonnalle kohtuullisessa ajassa ennen kuin se ottaa käyttöön tai poistaa käytöstä 7 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetun varojen erottelujärjestelyn.

9 §

Finanssivalvonnan oikeus määrätä merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeyttämisestä

Finanssivalvonta voi määrätä poikkeuksellisissa olosuhteissa rahasto-osuudenomistajien edun vaatiessa rahastoyhtiötä ottamaan käyttöön tai poistamaan käytöstä merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeyttämisen, jos se on tarpeen sijoittajansuojan tai rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien vuoksi. Finanssivalvonnan on kuultava rahastoyhtiötä ennen kuin määrää merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeyttämisestä. Asianosaisen kuulemisesta säädetään hallintolain (434/2003) 34 §:ssä.

10 §

Finanssivalvonnan velvollisuus ilmoittaa maksuvalmiuden hoidon keinojen käytöstä

Finanssivalvonnan on viipymättä ilmoitettava ulkomaisen ETA-rahastoyhtiön kotivaltion ja sijoitusrahaston vastaanottavan ETA-valtion toimivaltaisille viranomaisille saamistaan 8 §:n 1 momentissa tarkoitetuista tiedoista.

Finanssivalvonnan on ilmoitettava ulkomaisen ETA-rahastoyhtiön kotivaltion ja sijoitusrahaston vastaanottavan ETA-valtion toimivaltaisille viranomaisille määrättyään 9 §:n nojalla merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeyttämisestä.

Finanssivalvonnan on toimitettava 1 ja 2 momentissa tarkoitetut tiedot Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaiselle ja jos rahoitusjärjestelmän vakauteen ja eheyteen saattaa kohdistua riskejä, tiedot on toimitettava myös Euroopan järjestelmäriskikomitealle.

11 §

Pyyntö maksuvalmiuden hoidon keinojen käyttämiseksi

Ulkomaisen ETA-rahastoyhtiön kotivaltion tai sijoitusrahaston vastaanottavan ETA-valtion toimivaltaiset viranomaiset voivat esittää perustellun pyynnön Finanssivalvonnalle käyttää 9 §:ssä tarkoitettua oikeuttaan määrätä merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeyttämisestä. Pyyntö on toimitettava Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaiselle, ja jos rahoitusjärjestelmän vakauteen ja eheyteen saattaa kohdistua riskejä, tiedot on toimitettava myös Euroopan järjestelmäriskikomitealle.

Jos Finanssivalvonta ei hyväksy 1 momentissa tarkoitettua pyyntöä, sen on ilmoitettava asiasta perusteluineen pyynnön esittäneille toimivaltaisille viranomaisille ja Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaiselle. Jos pyynnön esittäneet toimivaltaiset viranomaiset ovat toimittaneet 1 momentissa tarkoitetun pyynnön myös Euroopan järjestelmäriskikomitealle, Finanssivalvonnan on toimitettava ilmoitus myös tälle.

Jos Finanssivalvonta ei toimi Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen lausunnon mukaisesti, sen on ilmoitettava asiasta perusteluineen 1 momentissa tarkoitetun pyynnön esittäneille toimivaltaisille viranomaisille ja Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaiselle.

6 luku

Ulkoistaminen

1 §

Rahastoyhtiön toiminnan ulkoistaminen

— —

Rahastoyhtiö voi harjoittaa liiketoimintaansa asiamiehen välityksellä tai muuten ulkoistaa sijoitusrahastotoimintaa tai 2 luvun 2 §:ssä tarkoitettua toimintaa, jos se ei haittaa rahastoyhtiön riskienhallintaa, sisäistä valvontaa tai muuten merkittävästi rahastoyhtiön liiketoiminnan hoitamista.

Sijoitusrahastotoiminnan tai 2 luvun 2 §:ssä tarkoitetun toiminnan ulkoistamisesta on tehtävä kirjallinen sopimus, josta käy ilmi toimeksiannon sisältö ja sopimuksen voimassaoloaika.

Rahastoyhtiön, joka toimiluvan myöntämisen jälkeen aikoo harjoittaa sijoitusrahastotoimintaa asiamiehen välityksellä tai ulkoistaa 2 luvun 2 §:ssä tarkoitetun toiminnan, on ilmoitettava ulkoistamisesta etukäteen Finanssivalvonnalle. Rahastoyhtiön ja ulkoistettua toimintaa hoitavan välisessä sopimussuhteessa tapahtuvista merkittävistä muutoksista on ilmoitettava Finanssivalvonnalle. Finanssivalvonta antaa tarkemmat määräyksen ilmoituksen sisällöstä.

— —

Rahastoyhtiön on varmistettava, että 1 momentissa tarkoitettujen ulkoistettujen tai edelleen ulkoistettujen tehtävien hoitamisessa ja palvelujen tarjoamisessa noudatetaan tämän lain säännöksiä riippumatta ulkoistettua tehtävää hoitavan oikeudellisesta asemasta tai sijaintipaikasta.

2 §

Ulkoistamisen edellytykset

Asiamiehen käyttäminen ei saa estää rahastoyhtiötä toimimasta sen hoitaman sijoitusrahaston osuudenomistajien ja asiakkaiden edun mukaisesti. Rahastoyhtiön käyttämällä asiamiehellä on sille annetut tehtävät tai palvelujen tarjoamisen luonne huomioon ottaen oltava riittävä ammattitaito suoriutua tehtävistään. Rahastoyhtiön on huolehdittava siitä, että se voi asiamiehelle antamansa toimeksiannon voimassaoloaikana antaa tälle lisäohjeita ja purkaa asiamiehen kanssa tehdyn sopimuksen välittömästi, jos tämä on osuudenomistajien tai asiakkaiden edun mukaista. Rahastoyhtiön on voitava esittää objektiiviset perusteet kaikille ulkoistamista koskeville järjestelyille.

— —

Tässä luvussa tarkoitettuna toiminnan ulkoistamisena ei pidetä sijoitusrahastojen jakelua, jos jakelija markkinoi omaan lukuun sijoitusrahastoa sijoituspalvelulain tai vakuutusten tarjoamisesta annetun lain (234/2018) mukaisesti.

8 luku

Sijoitusrahaston perustaminen, säännöt, vähimmäispääoma ja rahasto-osuudenomistajien vähimmäismäärä

2 §

Sijoitusrahaston säännöt

Sijoitusrahaston säännöissä on määrättävä ainakin:

— —

18) siitä, jos rahasto-osuudet, osuuslaji tai osuussarja liitetään arvo-osuusjärjestelmään;

19) 5 luvun 5 §:n mukaisesti valitut maksuvalmiuden hoidon keinot.

9 luku

Sijoitusrahaston hoitaminen

10 §

Rahastoyhtiön raportointivelvollisuus institutionaalisille sijoittajille

Tässä pykälässä *institutionaalisella sijoittajalla* tarkoitetaan vakuutusyhtiölaissa (521/2008) tarkoitettua henkivakuutusta harjoittavaa vakuutusyhtiötä, lisäeläkesäätiöistä ja lisäeläkekassoista annetussa laissa (947/2021) tarkoitettua lisäeläkelaitosta tai niitä vastaavaa Euroopan talousalueella toimivaa institutionaalista sijoittajaa, joka on sijoittanut varojaan 9 §:n 1 momentissa tarkoitettuun rahastoon.

— —

10 luku

Sijoitusrahaston arvon laskeminen, liikkeeseenlasku ja lunastaminen

4 §

Rahasto-osuuden arvon laskeminen

— —

Rahasto-osuuden arvo on sijoitusrahaston arvo jaettuna liikkeessä olevien rahasto-osuuksien lukumäärällä. Sijoitusrahaston arvo lasketaan siten, että rahaston varoista vähennetään rahastoa koskevat velat.

— —

11 luku

Rahasto-osuuden hoitajan hallinnoimat rahasto-osuudet

2 §

Rahasto-osuudenomistajan lukuun toimiva rahasto-osuuden hoitaja

Rahasto-osuuden hoitajana saa toimia sellainen rahastoyhtiö, luottolaitostoiminnasta annetussa laissa tarkoitettu luottolaitos tai sijoituspalvelulaissa tarkoitettu sijoituspalveluyritys, jolla on oikeus tarjota sijoituspalvelulain 2 luvun 3 §:n 1 momentin 7 kohdassa tarkoitettua rahoitusvälineiden säilyttämistä, sekä toisessa ETA-valtiossa vastaavaan toimintaan toimiluvan saanut yhteisö. Rahasto-osuuden hoitajana voi toimia myös arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta annetun lain 1 luvun 3 §:n 5 kohdassa tarkoitettu arvopaperikeskus sekä sellainen 6 kohdassa tarkoitettu ulkomainen arvopaperikeskus, joka on saanut

arvopaperitoimituksen parantamisesta Euroopan unionissa sekä arvopaperikeskuksista ja direktiivien 98/26/EY ja 2014/65/EU sekä asetuksen (EU) N:o 236/2012 muuttamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 909/2014 mukaisen toimiluvan hoitaa arvopaperikeskuksen tehtäviä ETA-valtiossa tai kolmannessa maassa.

13 luku

Sijoitusrahaston sijoittaminen

6 §

Rahastosijoitukset

— —

Tässä luvussa säädettyjä sijoitusrajoituksia laskettaessa ei oteta huomioon niiden sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten taikka 1 tai 3 momentissa tarkoitettujen vaihtoehtorahastojen varoja, joihin sijoitusrahaston varoja on sijoitettu. Rahasto-osuuden arvo on sijoitusrahaston arvo jaettuna liikkeessä olevien rahasto-osuuksien lukumäärällä. Sijoitusrahaston arvo lasketaan siten, että rahaston varoista vähennetään rahastoa koskevat velat. Jos rahastoyhtiö ottaa käyttöön varojen erottelujärjestelyn 5 luvun 7 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaisesti, erotetut varat voidaan jättää huomiotta laskettaessa tässä luvussa säädettyjä rajoja.

14 luku

Syöttörahastorakenne

5 §

Kohderahaston lunastusten keskeyttäminen

Jos kohderahaston rahasto-osuuksien lunastaminen tai liikkeeseenlasku keskeytetään väliaikaisesti kohderahastoa hoitavan rahastoyhtiön tai kohderahastona olevan yhteissijoitusyrityksen aloitteesta taikka Finanssivalvonnan tai kohderahastona olevan yhteissijoitusyrityksen kotivaltion toimivaltaisen viranomaisen pyynnöstä, kohderahaston syöttörahastoa hoitava rahastoyhtiö saa 10 luvun 1 §:ssä ja 5 luvun 7 §:n 1 momentin 1 kohdassa säädettyjen ehtojen estämättä keskeyttää hoitamansa syöttörahaston rahasto-osuuksien lunastamisen tai liikkeeseenlaskun vastaavaksi ajaksi.

19 luku

Rahastoyhtiön toimiluvan peruuttaminen ja toiminnan rajoittaminen sekä rahastoyhtiön ja sijoitusrahaston lakkauttaminen

7 §

Rahastoyhtiön velvollisuus ryhtyä toimenpiteisiin sijoitusrahaston lakkauttamiseksi tai sulautumiseksi

Rahastoyhtiön on lakkautettava sijoitusrahasto 5 §:n mukaisesti tai sen on ryhdyttävä toimenpiteisiin sijoitusrahaston sulautumiseksi 16 luvussa tarkoitetulla tavalla, jos laissa tai sijoitusrahaston säännöissä mainittua sijoitusrahaston vähimmäispääomaa tai rahasto-osuudenomistajien vähimmäismäärää ei ole saavutettu vuoden kuluessa siitä, kun sijoitusrahaston toiminta on aloitettu tai sijoitusrahaston varat taikka rahasto-osuudenomistajien lukumäärä on laskenut alle laissa säädetyn tai sijoitusrahaston säännöissä määrätyn vähimmäismäärän, eikä tilannetta ole kyetty korjaamaan 90 vuorokauden kuluessa 5 luvun 7 §:n 2 momentissa säädetyn määräajan päättymisestä, tai jos jokin muu sijoitusrahaston säännöissä määrätty purkautumisperuste täyttyy.

— —

21 luku

Säilytysyhteisön tehtävät

5 §

Säilytystoiminnan ulkoistamisen edellytykset

— —

Edellä 2 momentin 4 kohdassa säädettyä velvollisuutta ei sovelleta, jos ulkoistetun tehtävän hoitaja on arvopaperikeskusasetuksen 29 artiklan 3 kohdan ja 48 artiklan 10 kohdan nojalla hyväksytyssä delegoidussa asetuksessa määritellyn sijoittavan arvopaperikeskuksen ominaisuudessa toimiva arvopaperikeskus.

Arvopaperikeskusasetuksen 29 artiklan 3 kohdan ja 48 artiklan 10 kohdan nojalla hyväksytyssä delegoidussa asetuksessa määritellyn liikkeeseen laskevana arvopaperikeskuksena toimivan arvopaperikeskuksen palvelujen tarjoamista ei katsota säilytysyhteisön säilytystoimintojen ulkoistamiseksi. Sijoittavana arvopaperikeskuksena toimivan arvopaperikeskuksen palvelun tarjoaminen katsotaan säilytysyhteisön säilytystoimintojen ulkoistamiseksi.

Palveluntarjoaja, jolle säilytysyhteisö on ulkoistanut 2 momentissa tarkoitettujen rahoitusvälineiden ja muiden varojen säilyttämisen, voi siirtää säilyttämisen edelleen 2 ja 4 momentissa ja 6 §:ssä säädetyin edellytyksin.

— —

24 luku

Ulkomaisen ETA-rahastoyhtiön sivuliikkeen perustaminen ja palvelujen tarjoaminen Suomeen

9 §

Velvollisuus noudattaa Suomen lainsäädäntöä

Ulkomaisen ETA-rahastoyhtiön on noudatettava tätä lakia Suomessa hoitamansa sijoitusrahaston:

— —

14) rahasto-osuudenomistajien äänioikeuksien ja rahasto-osuudenomistajien 1–13 kohtaan liittyvien muiden oikeuksien käyttöön;

15) maksuvalmiuden hoidon keinojen valintaan, käyttöön ja niihin liittyviin ilmoitusvelvollisuuksiin.

— —

25 luku

Ulkomaisia rahastoyhtiöitä ja valvontayhteistyötä koskevat erityissäännökset

13 §

Suomessa suoritettu valvontatoimenpide

— —

Finanssivalvonnan on viipymättä ilmoitettava 1 momentissa tarkoitetun pyynnön perusteella käyttämistään valtuuksista ja havainnoista rahastoyhtiön isäntävaltion toimivaltaiselle viranomaiselle ja Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaiselle. Jos rahoitusjärjestelmän vakauteen ja eheyteen saattaa kohdistua riskejä, Finanssivalvonnan on ilmoitettava asiasta myös Euroopan järjestelmäriskikomitealle.

— —

15 §

Finanssivalvonnan velvollisuus toimittaa tietoja ETA-valtion toimivaltaiselle viranomaiselle

— —

Finanssivalvonnan on viipymättä ilmoitettava tässä luvussa tarkoitettuja menettelyjä noudattaen ja kahdenvälisesti ETA-valtion toimivaltaiselle viranomaiselle, jota asia suoraan koskee, jos rahastoyhtiö tai kyseisen rahastoyhtiön hoitama sijoitusrahasto saattaa muodostaa merkittävän vastapuoliriskin lähteen toisessa ETA-valtiossa sijaitsevalle luottolaitokselle tai

muulle järjestelmäriskin kannalta olennaiselle laitokselle taikka toisen ETA-valtion rahoitusjärjestelmän vakaudelle.

— —

27 luku

Seuraamukset ja rikkomuksista ilmoittaminen

2 §

Seuraamusmaksu

Finanssivalvonnasta annetun lain 40 §:n 1 momentissa tarkoitettuja säännöksiä, joiden laiminlyönnistä tai rikkomisesta määrätään seuraamusmaksu, ovat tämän lain:

— —

3) 5 luvun 1 §:n säännökset rahastoyhtiön riskien hallinnasta, 2 §:n säännökset maksuvalmiutta koskevasta vaatimuksesta ja 8 §:n säännökset maksuvalmiuden hoidon keinojen käyttöä koskevasta ilmoitusvelvollisuudesta;

— —

5) 10 luvun 1 §:n 1 ja 2 momentin säännökset rahasto-osuuksien liikkeeseenlaskusta, 3 §:n 4 momentin säännös sijoitusrahaston sääntöihin sisällytettävistä tiedoista ja 5 §:n 1 momentin säännökset rahasto-osuuden lunastamisesta;

— —

_____

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 . Sen 4 luvun 13 ja 14 § tulee kuitenkin voimaan vasta 16 päivänä huhtikuuta 2027.

Finanssivalvonta voi ottaa vastaan maksuvalmiuden hoidon keinojen valintaa koskevan 5 luvun 5 §:n 1 momentissa tarkoitetun ilmoituksen ja 8 luvun 2 §:n 19 kohdan mukaisen sääntömääräyksen vahvistamista koskevan hakemuksen käsiteltäväksi tämän lain mukaan jo ennen lain voimaantuloa.

_____

3.

Laki

Finanssivalvonnasta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan Finanssivalvonnasta annetun lain (878/2008) 5 §:n 18 kohta, 62 §:n 2 momentin 2 kohta ja 71 §:n 1 momentin 5 kohta,

sellaisina kuin ne ovat, 5 §:n 18 kohta ja 71 §:n 1 momentin 5 kohta laissa 752/2012 sekä 62 §:n 2 momentin 2 kohta laissa 1071/2017, seuraavasti:

5 §

Muut finanssimarkkinoilla toimivat

Muulla finanssimarkkinoilla toimivalla tarkoitetaan tässä laissa:

— —

18) vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 18 a luvun 2 §:ssä tarkoitettua kiinteistörahastoa;

— —

62 §

Toimiluvan myöntämiseen ja perumiseen sekä omistajavalvontaan liittyvä tietojenvaihto

— —

Kun Finanssivalvonta vastaa valvottavan ryhmävalvonnasta, Finanssivalvonnan on saatuaan ulkomaan viranomaiselta tiedon toimiluvan myöntämisestä ryhmävalvonnan piiriin kuuluvalle ulkomaiselle valvottavalle taikka tällaista toimilupaa koskevasta hakemuksesta, viivytyksettä ilmoitettava toimiluvan myöntämisestä vastaavalle viranomaiselle sekä asianomaiselle EU-valvontaviranomaiselle tiedot:

— —

2) emoyrityksen omistajista, joilla on valvottavassa vähintään luottolaitostoiminnasta annetun lain 3 luvun 1 §:ssä, sijoituspalvelulain 1 luvun 26 §:n 14 kohdassa, rahoitus- ja vakuutusryhmittymien valvonnasta annetun lain 11 §:ssä, maksulaitoslain 21 a §:ssä, sijoitusrahastolain 4 luvun 7 §:ssä, vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 7 luvun 9 §:ssä tai 14 luvun 9 §:ssä taikka vakuutusyhtiölain 4 luvun 5 §:ssä tarkoitettu merkittävä tai huomattava omistusosuus; sekä

— —

71 §

Oikeus ja velvollisuus luovuttaa tietoja

Sen lisäksi, mitä viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetussa laissa (621/1999) säädetään, Finanssivalvonnalla on oikeus luovuttaa salassapitosäännösten estämättä tietoja:

— —

5) vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 18 a luvun 21 §:ssä tarkoitetulle Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnalle;

— —

_____

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

_____

4.

Laki

eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta annetun lain 2 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta annetun lain (299/2009) 2 §:n 1 momentin 3 ja 6 kohta seuraavasti:

2 §

Verovapauden myöntämisen edellytykset

Tämän lain mukainen verovapaus myönnetään hakemuksesta 1 §:ssä tarkoitetulle yhtiölle, jos:

— —

3) yhtiö ei omista 1 kohdassa tarkoitetun toimintansa edellyttämien varojen sekä vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) 18 a luvun 16 §:n 2 momentin 3–6 kohdassa tarkoitettujen sijoitusvarojen lisäksi muita varoja;

— —

6) yhtiöön sovelletaan vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 18 a lukua.

— —

_____

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

_____

5.

Laki

Finanssivalvonnan valvontamaksuista annetun lain 7 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan Finanssivalvonnan valvontamaksuista annetun lain (1209/2023) 7 §:n 1 momentin 7–9 kohta seuraavasti:

7 §

Rahastoalan toimijoiden maksut

Suhteellista maksua ja perusmaksua maksavien rahastoalan toimijoiden maksut määräytyvät seuraavasti:

— —

7) sellaisen ETA-vaihtoehtorahastojen hoitajan sivuliikkeen, joka ei hoida Suomessa vaihtoehtorahastoa, osalta perusmaksu on 2 740 euroa ja suhteellinen maksu 0,1582 prosenttia liikevaihdosta;

8) sellaisen ETA-vaihtoehtorahastojen hoitajan sivuliikkeen, joka hoitaa Suomessa vaihtoehtorahastoa, osalta perusmaksu on 2 740 euroa ja suhteellinen maksu 0,001921 prosenttia ETA-vaihtoehtorahastojen hoitajan Suomessa hoitamien vaihtoehtorahastojen varojen yhteismäärästä;

9) sellaisen ETA-vaihtoehtorahastojen hoitajan, jolla ei ole Suomessa sivuliikettä ja joka hoitaa Suomessa vaihtoehtorahastoa, osalta perusmaksu on 2 740 euroa ja suhteellinen maksu 0,001921 prosenttia ETA-vaihtoehtorahastojen hoitajan Suomessa hoitamien vaihtoehtorahastojen varojen yhteismäärästä.

— —

_____

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

_____

Valiokunnan mietintö TaVM 24/2025 vp

Helsingissä 9.12.2025

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Vilhelm Junnila ps
varapuheenjohtaja Pauli Aalto-Setälä kok
jäsen Noora Fagerström kok
jäsen Kaisa Garedew ps
jäsen Antti Kangas ps
jäsen Timo Mehtälä kesk
jäsen Matias Mäkynen sd
jäsen Mikko Ollikainen r
jäsen Merja Rasinkangas ps
jäsen Oras Tynkkynen vihr
jäsen Heikki Vestman kok
jäsen Sinuhe Wallinheimo kok
jäsen Johannes Yrttiaho vas

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Johanna Rihto-Kekkonen