

EKONOMIUTSKOTTETS BETÄNKANDE 4/2009 rd

Regeringens proposition med förslag till lag om ändring av lagen om fastighetsfonder och av vissa lagar som har samband med den

INLEDNING

Remiss

Riksdagen remitterade den 21 oktober 2008 en proposition med förslag till lag om ändring av lagen om fastighetsfonder och av vissa lagar som har samband med den (RP 175/2008 rd) till ekonomiutskottet för beredning.

Sakkunniga

Utskottet har hört

- lagstiftningsråd Ilkka Harju och konsultativ tjänsteman Jukka Vanhanen, finansministeriet
- lagstiftningsråd Jyrki Jauhiainen, justitieministeriet
- regeringssekreterare Anna Simola och finansöverinspektör Timo Tähtinen, miljöministeriet
- marknadsövervakare Paula Kirppu, Finansinspektionen
- direktör Erkki Kontkanen, Finansbranschens Centralförbund

- chefsjurist Helena Kinnunen, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI (även som representant för Finlands Fastighetsförbund rf)
- direktör Ensio Hakkarainen, Finlands Byggnadsindustrieförbund
- utvecklingschef Kimmo Drotár, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet
- placeringsdirektör Timo Stenius, Pensions-Fennia (även som representant för Arbetspensionsförsäkrarna TELA rf)
- jurist Raisa Harju, Centralhandelskammaren
- vice verkställande direktör Sabah Samaletdin, Kommunbostäder Ab.

Skriftliga utlåtanden har lämnats av

- Finlands Näringsliv
- Suomen Pääomasijoitusyhdistys ry
- Företagarna i Finland rf
- Vuokralaisten Keskusliitto ry
- YH-Länsi Oy.

PROPOSITIONEN

Regeringen föreslår ändringar i lagen om fastighetsfonder för att främja kollektiv fastighetsplaceringsverksamhet. Lagen om fastighetsfonder, som fortsättningsvis ska gälla publika aktiebolag och kommanditbolag som bedriver en verksamhet med kollektiva placeringar i fastighets-

fonder, föreslås bli kompletterad med bestämmelser om fastighetsfonder i form av aktiebolag som uteslutande eller huvudsakligen placerar sina medel i hyresbostäder.

Regeringen föreslår också bestämmelser om Centralhandelskammarens fastighetsvärderings-

nämnd samt om nämndens uppgifter att godkänna och utöva tillsyn över fastighetsvärderarna. Förslagen sporrar till ökad självreglering på fastighetsmarknaden. En fastighetsfond föreslås vara skyldig att motivera sitt förfarande, om den inte värderar fastigheter i fondens ägo till verkligt värde eller anlitar någon opartisk fastighetsvärderare. Förslaget motsvarar den inom självregleringen etablerade principen ”följ eller förklara”.

Utifrån erfarenheterna från tillämpningspraxis samt till följd av vissa ändringar i övrig lagstiftning föreslår regeringen att i lagen om fastighetsfonder tas in ändringar som främst är av teknisk karaktär. De viktigaste ändringarna gäller preciseringar av en fastighetsfonds informationsskyldighet och placeringspolitik samt införande av Finansinspektionen som ny tillsynsmyndighet för finansmarknaden.

Preciseringar föreslås också i handelskammarlagen, lagen om Finansinspektionen, värdepappersmarknadslagen, lagen om hypoteksbanker och lagen om placeringsfonder. De hör samman med de bestämmelser som föreslås i lagen om fastighetsfonder om fastighetsvärderingsnämnden och den särskilda informationsskyldighet som gäller fastighetsplaceringsverksamhet.

Propositionen har samband med en ändring av skattelagstiftningen som har beretts separat. I den föreslås att bestämmelser om fastighetsfonder i aktiebolagsform som uteslutande eller huvudsakligen placerar sina medel i hyresbostäder ska tas in i en lag om skattelättnad för vissa aktiebolag som bedriver bostadsuthyrning.

De föreslagna lagarna avses träda i kraft senast den 1 september 2009.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Allmän motivering

Utskottet föreslår att lagförslagen godkänns, men med ändringarna nedan.

Den aktuella propositionen med förslag till lag om ändring av lagen om fastighetsfonder och av vissa lagar som har samband med den har en nära koppling till den lag om skattelättnad för vissa aktiebolag som hyr ut bostäder (RP 177/2008 rd — FiUB 3/2009 rd — RSv 29/2009 rd) som riksdagen antagit tidigare. Syftet med propositionerna att främja byggandet av fritt finansierade hyresbostäder och investeringar i dem. Med hänsyn till målen för lagstiftningen är det angeläget att dubbelbeskattningen slopas för fastighetsfonder i aktiebolagsform som placerar i hyresbostadsproduktion. Det faktum att en del av vinsten kan avsättas direkt för nyinvesteringar utan skattepåföljder bidrar till att uppnå lagarnas mål.

Några sådana fastighetsfonder organiserade som aktie- eller kommanditbolag som avses i lagen om fastighetsfonder har ännu inte inrättats, och följaktligen finns inga erfarenheter att tillgå om lagens tillämpning. Det är viktigt att

regeringen ger akt på hur lagen fungerar med de ändringar som nu görs, menar utskottet. Med hjälp av fastighetsfonder kan fastighetstillgångar förvandlas till en mer likvid form, fastigheternas ägarbas breddas och riskerna spridas jämfört med direkt ägande av fastigheter. I och med att aktierna i en fastighetsfond antingen ska tas upp till offentlig handel eller multilateral handel öppnar placeringen i fonder möjligheter inte bara för professionella investerare utan också för småinvesterare.

Utskottet föreslår att riksdagen godkänner ett uttalande där regeringen förutsätts ge akt på hur lagstiftningen fungerar och utreda om den eventuellt behöver utvidgas exempelvis till infrastrukturprojekt och avrapportera till ekonomiutskottet (*Utskottets förslag till uttalande*).

Under expertutfrågningen påpekade Finansinspektionen att enligt 6 § i lagen om fastighetsfonder övervakar Finansinspektionen inte att stadgarna för en fastighetsfond som avses i den lagen följs och att paragrafen och paragrafmotiven alltså inte motsvarar varandra. Om det blir problem med att övervaka att stadgarna för

fastighetsfondsverksamhet enligt lagen om fastighetsfonder följs, förutsätter utskottet att problemen i förekommande fall åtgärdas genom en lagändring.

Justitieministeriet har påpekat för utskottet att ombyggnad enligt 3 § 1 mom. 4 e punkten i lagen om fastighetsfonder innehållsligt skiljer sig markant från begreppsapparaten i lagen om bostadsaktiebolag.

Utskottet konstaterar att en ny lagstiftning om bostadsaktiebolag (RP 24/2009 rd) just nu är under behandling i riksdagen. Om definitionen på ombyggnad vållar problem i tillämpningen av lagen om fastighetsfonder, ska regeringen bereda behöriga förslag till ändringar i lagen så att begreppsförvirring inte uppstår.

Detaljmotivering

1. Lag om ändring av lagen om fastighetsfonder

4 §. *Tillämpning av annan lagstiftning.* Utskottet har för tydlighetens skull i förteckningen i 2 mom. lagt till 11 § i lagen om fastighetsfonder om kravet att aktierna ska noteras. Själva kravet på notering påverkas inte av kompletteringen.

24 §. *Skadeståndsskyldighet.* Utskottet har för tydlighetens skull gjort en teknisk omformule-

ring i 3 mom. som inte påverkar momentets innehåll.

4. Lag om ändring av värdepappersmarknadslagen

Ikraftträdandebestämmelsen. Till 2 kap. 6 § har lagts ett nytt 5 mom. om ett krav av typen "följ eller förklara" för företag som är föremål för offentlig handel att i sin balansräkning ta upp förvaltningsfastigheterna till verkligt värde eller skaffa ett utlåtande av en fastighetsvärderare som är godkänd av Centralhandelskammaren.

Eftersom börsnoterade bolag på grund av bestämmelsen behöver tid för att förbereda sig, har utskottet kompletterat lagen med en övergångsbestämmelse.

Förslag till beslut

Utskottet föreslår

att lagförslag 2, 3, 5 och 6 godkänns utan ändringar,

att lagförslag 1 och 4 godkänns med ändringar (Utskottets ändringsförslag) och

att ett uttalande godkänns (Utskottets förslag till uttalande).

Utskottets ändringsförslag

1.

Lag

om ändring av lagen om fastighetsfonder

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen av den 19 december 1997 om fastighetsfonder (1173/1997) 3 § 2 punkten, 4 §, 6 §, den finska språkdräkten i 6 a § 3 mom., 9 § 2 mom. och 10 §, 11 §, den finska språkdräkten i 12 § 2 mom., 14 §, rubriken för 3 kap. före 15 §, 15 § 2 mom. 3 och 4 punkten samt 3 och 5 mom., 16 § 1 mom., 17 § 1, 3 och 4 mom., 18 § 1 mom., 19 §, 20 § och dess rubrik, den finska språkdräkten i 23 § och rubriken för 28 §,

av dem 3 § 2 punkten, 4 §, 6 §, 6 a § 3 mom., 9 § 2 mom., 10 §, 11 § 1 mom., 12 § 2 mom., 14 § 3—5 mom., 15 § 2 mom. 4 punkten och 3 mom., 17 § 1 och 4 mom., 18 § 1 mom., 19 §, 20 § och dess rubrik, 23 § och rubriken för 28 § sådana de lyder i lag 350/2007 och 4 § och 12 § 1 mom. sådana de lyder delvis ändrade i lag 649/2006,

fogas till 3 § nya 4 a—4 d punkter, till lagen en ny 15 a §, till 18 § ett nytt 2 mom., varvid de nuvarande 2—4 mom. blir 3—5 mom., till lagen nya 18 a—18 e § samt till 24 § ett nytt 3 mom. och till 28 § ett nytt 2 mom. som följer:

3 §
(Som i RP)

4 §

Tillämpning av annan lagstiftning

(1 mom. som i RP)

På en fastighetsfond i aktiebolagsform som uteslutande eller huvudsakligen placerar medel i hyresbostäder tillämpas lagen om skattelättnad för vissa aktiebolag som hyr ut bostäder (/2008), om fonden beviljats befrielse från skatt enligt den lagen. Den här lagen innehåller särskilda bestämmelser om verksamheten i fastighetsfonder i aktiebolagsform som uteslutande eller huvudsakligen placerar medel i hyresbostäder i följande bestämmelser:

1) 11 § om handel med en fastighetsfonds aktier,

2) 15 § 5 mom. om byggande och fastighetsförädlingsverksamhet,

3) 15 a § om utbetalning av vinst,

4) 16 § 1 mom. om kredittagning, och

5) 24 § 3 mom. om skadeståndsskyldighet.

6, 6 a, 9—12 och 14 §
(Som i RP)

3 kap.

Fastighetsfondernas placeringsverksamhet och utbetalning av vinst

15, 15 a, 16—18, 18 a—18 e, 19, 20 och 23 §
(Som i RP)

24 §

Skadeståndsskyldighet

— — — — —
Om en aktieägars andel av aktierna eller kapitalet i en fastighetsfond i aktiebolagsform som uteslutande eller huvudsakligen placerar medel i hyresbostäder uppnår eller överskrider en tiondel *och bolaget därför påförs en påföljd enligt lagen om skattelättnad för vissa aktiebolag som hyr ut bostäder*, är aktieägaren, om fastighetsfonden kräver det, skyldig att ersätta fonden den skada som han uppsåtligt eller av vårdslöshet har orsakat genom att överskrida gränsvärdet.

28 §
(Som i RP)

Ikraftträdandebestämmelsen
(Som i RP)

4.

Lag

om ändring av värdepappersmarknadslagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i värdepappersmarknadslagen av den 26 maj 1989 (495/1989) 1 kap. 1 § 7 mom., sådant det
lyder i lag 923/2007, och 2 kap. 10 b §, sådan den lyder i lag 152/2007,
fogas till 2 kap. 6 § ett nytt 5 mom. som följer:

1, 6 och 10 b §
(Som i RP)

Ikraftträdandebestämmelsen
(1 mom. som i RP)

*Lagens 2 kap. 6 § 5 mom. tillämpas på det
bokslut och den verksamhetsberättelse som upp-
rättas för den räkenskapsperiod som inleds efter
att lagen trätt i kraft.*

Utskottets förslag till uttalande

*Riksdagen förutsätter att regeringen
ger akt på hur lagstiftningen om fastig-
hetsfonder fungerar och om tillämp-
ningsområdet är ändamålsenligt, t.ex.*

*om fastighetsfondsverksamheten kunde
utsträckas till infrastrukturprojekt, och
i förekommande fall bereder ändringar
i lagstiftningen och senast 2010 lämnar
en rapport till ekonomiutskottet om sina
observationer och eventuella åtgärder.*

Helsingfors den 17 april 2009

I den avgörande behandlingen deltog

ordf. Jouko Skinnari /sd
vordf. Antti Rantakangas /cent
medl. Janina Andersson /gröna
Hannu Hoskonen /cent
Harri Jaskari /saml
Matti Kangas /vänst
Toimi Kankaanniemi /kd

Jouko Laxell /saml
Marjo Matikainen-Kallström /saml
Petteri Orpo /saml
Sirpa Paatero /sd
Kimmo Tiilikainen /cent
Markku Uusipaavalniemi /cent
Ulla-Maj Wideroos /sv.

Sekreterare var

utskottsråd Eelis Roikonen.