

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

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

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 selkeytettäväksi 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 alulle panosta 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.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ	1
PERUSTELUT	6
1 Asian tausta ja valmistelu	6
1.1 Tausta	6
1.2 Valmistelu	6
2 EU-säädöksen tavoitteet ja pääasiallinen sisältö	7
2.1 Rahastosijoittamista koskevien direktiivien muutosdirektiivi	7
2.2 AIFM-direktiivin muutokset	8
2.2.1 Maksuvalmiuden hoidon keinot	8
2.2.2 Lainanantorahastot	9
2.2.3 Ulkoistaminen	10
2.2.4 Raportointi	10
2.2.5 Säilytysyhteisöt	11
2.2.6 Uudet sallitut palvelut	12
2.2.7 Johtohenkilöt	12
2.2.8 White label -tuotteet	12
2.2.9 Vaihtoehtorahastojen markkinointi ja jakelu	12
2.2.10 Tietojenvaihto toimivaltaisen valvontaviranomaisen ja veroviranomaisen välillä	13
2.3 Sijoitusrahastodirektiivin muutokset	13
2.3.1 Maksuvalmiuden hoidon keinot	13
2.3.2 Ulkoistaminen	15
2.3.3 Raportointi	15
2.3.4 Säilytysyhteisöt	16
2.3.5 Uudet sallitut palvelut	16
2.3.6 Johtohenkilöt	16
2.3.7 Sijoitusrahastojen jakelu	16
2.3.8 Tietojenvaihto toimivaltaisen valvontaviranomaisen ja veroviranomaisen välillä	17
3 Nykytila ja sen arviointi	17
3.1 Muutosdirektiivin kansalliseen täytäntöönpanoon liittyvä arviointi	17
3.1.1 Laki vaihtoehtorahastojen hoitajista	17
3.1.2 Sijoitusrahastolaki	23
3.1.3 Laki Finanssivalvonnasta	26
3.2 Muu kansallisen lainsäädännön arviointi	27
3.2.1 Kiinteistörahastolaki	27
3.2.2 Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta	27
3.2.3 Finanssivalvonnan valvontamaksusta annettu laki	27
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset	28
4.1 Keskeiset ehdotukset	28
4.1.1 Maksuvalmiuden hoidon keinot	28
4.1.2 Lainanantorahastot ja lainojen alullepano	29
4.1.3 Ulkoistaminen	29
4.1.4 Raportointivelvollisuus	30
4.1.5 Säilytysyhteisöt	30

4.1.6 Uudet sallitut palvelut.....	30
4.1.7 Johtohenkilöt.....	31
4.1.8 Kiinteistörahastolain kumoaminen ja säännösten siirtäminen vaihtoehtorahastojen hoitajista annettuun lakiin.....	31
4.2 Pääasialliset vaikutukset	32
4.2.1 Taloudelliset vaikutukset	32
4.2.1.1 Vaikutukset yrityksiin.....	32
4.2.1.2 Vaikutukset kotitalouksiin	34
4.2.1.3 Kokonaiskuva taloudellisista vaikutuksesta ja kansantaloudelliset vaikutukset ..	35
4.2.2 Muut ihmisiin kohdistuvat ja yhteiskunnalliset vaikutukset	36
4.2.2.1 Vaikutukset viranomaisten toimintaan	36
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot.....	36
5.1 Yleistä toteuttamisvaihtoehdoista.....	36
5.1.1 Muutosdirektiivin mahdollistama kansallinen liikkumavara.....	37
5.1.2 Kielto myöntää lainoja kuluttajille	38
5.2 Muiden jäsenvaltioiden suunnittelemat tai toteuttamat keinot	38
6 Lausuntopalaute.....	38
6.1 Lausunnonantajat.....	38
6.2 Lausunnonantajien palaute teemoittain	39
6.2.1 Maksuvalmiuden hoidon keinoja koskevat säännökset.....	39
6.2.2 Lainojen alullepanoa ja lainanantorahastoja koskevat säännökset.....	39
6.2.3 Ulkoistamista koskevat säännökset	40
6.2.4 Raportointia koskevat säännökset.....	40
6.2.5 Säilytysyhteisöjä ja säilytysyhteisöpoikkeusta koskevat säännökset	41
6.2.6 Uudet sallitut palvelut.....	41
6.2.7 Kiinteistörahastoja koskevat säännökset	42
6.2.8 Finanssivalvontaa koskevat säännökset.....	42
6.2.9 Lausunnonantajien muita muutosehdotuksia.....	43
6.3 Avoimet lausunnot.....	44
7 Säännöskohtaiset perustelut.....	46
7.1 Laki vaihtoehtorahastojen hoitajista	46
7.2 Sijoitusrahastolaki.....	66
7.3 Laki Finanssivalvonnasta.....	77
7.4 Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta.....	77
7.5 Laki Finanssivalvonnan valvontamaksuista	78
8 Lakia alemman asteinen sääntely	78
9 Voimaantulo	79
10 Toimeenpano ja seuranta.....	80
11 Suhde muihin esityksiin	81
11.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä	81
11.2 Suhde talousarvioesitykseen.....	81
12 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys.....	81
LAKIEHDOTUKSET	86
1. Laki vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain muuttamisesta	86
2. Laki sijoitusrahastolain muuttamisesta.....	116

3. Laki Finanssivalvonnasta annetun lain muuttamisesta	129
4. Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta annetun lain 2 §:n muuttamisesta	131
5. Laki Finanssivalvonnan valvontamaksuista annetun lain 7 §:n muuttamisesta	132
LIITTEET	133
RINNAKKAISTEKSTIT	133
1. Laki vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain muuttamisesta	133
2. Laki sijoitusrahastolain muuttamisesta	187
3. Laki Finanssivalvonnasta annetun lain muuttamisesta	209
4. Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta annetun lain 2 §:n muuttamisesta	211
5. Laki Finanssivalvonnan valvontamaksuista annetun lain 7 §:n muuttamisesta	212
ASETUSLUONNOKSET	214
Valtiovarainministeriön asetus vaihtoehtorahastojen hoitajien toiminnasta annetun valtiovarainministeriön asetuksen muuttamisesta	214
Valtiovarainministeriön asetus vaihtoehtorahastojen hoitajien sekä erityisen säilytysyhteisön toimilupahakemukseen liitettävistä selvityksistä annetun valtiovarainministeriön asetuksen muuttamisesta	217
Valtiovarainministeriön asetus rahastoyhtiön ja säilytysyhteisön lupahakemuksiin liitettävistä selvityksistä, palkitsemisjärjestelmästä, rahastoesitteestä ja sijoitusrahastolain 13 luvussa tarkoitetuista rahoitusvälineistä	219

PERUSTELUT

1 Asian tausta ja valmistelu

1.1 Tausta

EU:n yhteissijoittamista koskevassa sääntelyssä (jäljempänä *EU:n rahastosääntely*) on asetettu puitteet vaihtoehtorahastojen hoitajien ja sijoitusrahastoja hallinnoivien rahastoyhtiöiden toiminnalle. Sääntelyn on arvioitu yhdentävän EU:n rahastomarkkinoita, vahvistavan korkeatasoista sijoittajansuojaa ja turvaavan rahoitusvakautta. Vaikka nämä tavoitteet ovat toteutuneet pääasiassa suhteellisen hyvin, on rahastomarkkinoiden yhdentymisen katsottu tarvitsevan yhdenmukaisia sääntöjä vielä erityisesti lainoja alulle panevien vaihtoehtorahastojen, ulkoistamisen, säilytysyhteisöpalvelujen tarjoamisen, valvontatietojen keruun ja maksuvalmiuden hoidon keinojen käytön osalta. Jäsenvaltioiden välisten sääntelyerojen ja rahastojen sisämarkkinoiden yhdenmukaistamiseksi Euroopan parlamentti ja neuvosto antoivat 13.3.2024 direktiivin (EU) 2024/927 direktiivien 2011/61/EU ja 2009/65/EY muuttamisesta tehtävien siirtämistä koskevien järjestelyjen, maksuvalmiusriskin hallinnan, valvontaan liittyvän raportoinnin, säilytysyhteisö- ja säilytyspalvelujen tarjoamisen sekä vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen suorittaman lainojen alullepanon osalta (jäljempänä *muutosdirektiivi* tai *rahastosijoittamista koskevien direktiivien muutosdirektiivi*). Muutosdirektiivissä muutetaan Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviä 2011/61/EU vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen hoitajista ja direktiivin 2003/41/EY ja 2009/65/EY sekä asetuksen (EY) N:o 1060/2009 ja (EU) N:o 1095/2010 muuttamisesta (jäljempänä *AIFM-direktiivi* tai *AIFMD*) ja Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviä 2009/65/EY siirtokelpoisiin arvopapereihin kohdistuvaa yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavia yrityksiä (yhteissijoitusyritykset) koskevien lakien, asetusten ja hallinnollisten määräysten yhteensovittamisesta (jäljempänä *sijoitusrahastodirektiivi*).

Muutosdirektiivi julkaistiin EU:n virallisessa lehdessä 26.3.2024 ja se tuli voimaan 15.4.2024. Sen muutokset on pääosin saatettava osaksi kansallista lainsäädäntöä viimeistään 16.4.2026. Tietty valvontaan liittyvät raportointivelvollisuudet tulevat sovellettavaksi 16.4.2027 lukien.

Tällä esityksellä ehdotetaan pantavaksi kansallisesti täytäntöön muutosdirektiivi ja siitä johtuvat tarpeelliset muutokset kansalliseen lainsäädäntöön. Lisäksi tällä esityksellä kumottaisiin kiinteistörahasolaki ja siirrettäisiin kiinteistörahasolain säännökset omaan lukuunsa vaihtoehtorahastojen hoitajista annettuun lakiin.

1.2 Valmistelu

EU-säädöksen valmistelu

Euroopan komissio antoi 25.11.2021 lainsäädäntöehdotuksen Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviksi direktiivien 2011/61/EU ja 2009/65/EY muuttamisesta tehtävien siirtämistä koskevien järjestelyjen, maksuvalmiusriskin hallinnan, valvontaan liittyvän raportoinnin, säilytysyhteisö- ja säilytyspalvelujen tarjoamisen sekä vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen lainojen alullepanon osalta (COM(2021) 721 final)¹. Ehdotus julkaistiin osana komission pääomamarkkinaunionia koskevaa lainsäädäntöpakettia.

¹ Ehdotus saatavilla <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FI/TXT/HTML/?uri=CELEX:52021PC0721> (22.4.2025).

Pääomamarkkinaunionia koskevan hankkeen yhteydessä on pyritty poistamaan rajat ylittävän sijoittamisen esteitä.

Valtioneuvosto on antanut komission esityksistä tiedon eduskunnalle (U 2/2022 vp) 7.2.2022. Kirjelmässä on kuvattu komission direktiiviehdotuksen pääasiallinen sisältö. Valtioneuvosto on kannattanut komission direktiiviehdotusta ja sen taustalla olevia tavoitteita. Erityisesti valtioneuvosto on kannattanut kohdennettuja muutoksia, joilla Euroopan vaihtoehtorahastomarkkinoista pyritään tekemään entistä tehokkaammat ja yhtenäisemmät.

Hallituksen esityksen valmistelu

Hallituksen esitystä on valmisteltu virkatyönä valtiovarainministeriössä tiiviissä yhteistyössä epävirallisesti kokoontuneen yhteistyöryhmän kanssa. Epävirallisessa yhteistyöryhmän kokoonpanossa on pyritty kuulemaan kunkin aihealueen asiantuntijoita ja sidosryhmiä tasapuolisesti.

Hallituksen esitys on lähetetty julkiselle lausuntokierrokselle 30.4.2025. Saadusta lausuntopalautteesta on koottu yhteenveto. Lausuntopyyntö, lausunnot ja lausuntoyhteenveto on julkaistu valtiovarainministeriön hankesivuilla osoitteessa www.vm.fi/hankkeet tunnuksella [VM133:00/2024](#).

2 EU-säädöksen tavoitteet ja pääasiallinen sisältö

EU:n rahastosäätelyssä rahastot jaetaan sijoitusrahastodirektiivissä säänneltyihin siirtokelpoisiin arvopapereihin kohdistuvaa yhteistä sijoitustoimintaa harjoittaviin yrityksiin eli yhteissijoitusyrityksiin, joita Suomessa kutsutaan sijoitusrahastoiksi² ja joita hallinnoivat rahastoyhtiöt, sekä vaihtoehtorahastoihin³, joita hoitavat vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa direktiivissä tarkoitetut vaihtoehtorahastojen hoitajat⁴. Tätä sääntelykehikkoa täydentävät tietyt EU-säädökset, kuten Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2015/760 eurooppalaisista pitkäaikaissijoitusrahastoista (jäljempänä *ELTIF-asetus*), Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 345/2013 eurooppalaisista riskipääomarahastoista (jäljempänä *EuVECA-asetus*), Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus N:o 346/2013 eurooppalaisista yhteiskunnalliseen yrittäjyyteen erikoistuneista rahastoista (jäljempänä *EuSEF-asetus*) ja Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2017/1131 rahamarkkinarahastoista (jäljempänä *rahamarkkinarahastoasetus*).

EU:n rahastosäätely on ollut viime vuosina useiden muutosten kohteena. Sääntelyn ja sääntelymuutosten yhtenä päätavoitteena on ollut varmistaa rahastojen ja niiden hoitajien tasapuoliset toimintaedellytykset ja varmistaa yhdenmukaisen sijoittajasuojan toteutuminen unionissa. Näiden tavoitteiden saavuttamiseksi on katsottu tarpeelliseksi yhdenmukaistaa EU:n tasolla tiettyjä säädöksiä ja menettelytapoja.

² Sijoitusrahastoista käytetään myös nimitystä UCITS (*undertaking for collective investment in transferable securities*).

³ Vaihtoehtorahastoista käytetään myös nimitystä AIF (*alternative investment fund*).

⁴ Vaihtoehtorahastojen hoitajista käytetään myös termiä AIFM (*alternative investment fund manager*).

2.1 Rahastosijoittamista koskevien direktiivien muutosdirektiivi

Rahastosijoittamista koskevien direktiivien muutosdirektiivillä muutetaan AIFM-direktiiviä ja sijoitusrahastodirektiiviä. AIFM-direktiivin muutokset ovat muutosdirektiivin 1 artiklassa ja sijoitusrahastodirektiivin muutokset ovat 2 artiklassa. AIFM-direktiivin ja sijoitusrahastodirektiivin muutokset ovat monilta osin saman sisältöisiä. Lainanantorahastoja ja lainojen alullepanoa sekä niin sanottua säilytysyhteisöpoikkeusta koskevat uudet säännökset koskevat vain vaihtoehtorahastojen hoitajia ja vaihtoehtorahastoja, minkä vuoksi nämä muutokset on tehty ainoastaan AIFM-direktiiviin. Sijoitusrahastodirektiiviä ja sen vaatimuksia on muokattu lähemmäksi AIFM-direktiivin vaatimuksia esimerkiksi raportointivaatimusten ja ulkoistamisen osalta.

Pääasiassa muutosdirektiivi muodostuu viidestä eri kokonaisuudesta, jotka ovat 1) tehtävien ulkoistaminen, 2) valvontaan liittyvä raportointi, 3) maksuvalmiusriskin hallinta ja maksuvalmiuden hoidon keinot sekä näitä koskeva raportointi- ja tiedonantovelvollisuus, 4) säilytysyhteisö- ja säilytyspalvelujen tarjoaminen sekä 5) lainojen alulle pano vaihtoehtorahastoissa ja lainanantorahastot. Näiden lisäksi muutosdirektiivillä tehdään muutoksia myös yksittäisiin muihin säännöksiin.

2.2 AIFM-direktiivin muutokset

2.2.1 Maksuvalmiuden hoidon keinot

Muutosdirektiivillä yhdenmukaistetaan vaihtoehtorahastojen maksuvalmiuden hoitamisen keinoja. AIFM-direktiivissä määritellään jatkossa maksuvalmiuden hoidon keinot ja niiden käyttöä koskevat säännöt, joiden avulla pyritään parantamaan vaihtoehtorahastojen hoitajien reagointikykyä erilaisiin markkinoiden stressitilanteiden aiheuttamiin likviditeettipaineisiin. Maksuvalmiuden hoidon keinoilla on pyritty lisäksi parantamaan sijoittajansuojaa. AIFM-direktiivin muutosten vuoksi avointa vaihtoehtorahastoa hoitavan vaihtoehtorahastojen hoitajan on valittava direktiivin liitteen V kohdista 2–8 vähintään kaksi maksuvalmiuden hoidon keinoa, jotka on otettava käyttöön vaihtoehtorahaston sijoittajien edun sitä vaatiessa poikkeuksellisissa tilanteissa.

Muutosdirektiivi sisältää tiettyjä määräyksiä ja poikkeuksia keinojen valintaan liittyen. Maksuvalmiuden hoidon keinoksi ei voi valita ainoastaan joustavaa hinnoittelua ja kaksoishinnoittelua. Rahamarkkinarahastoasetuksen mukaista rahamarkkinarahastoa hoitavalle vaihtoehtorahastojen hoitajalle riittävää on yhden keinon valinta. Apporttina⁵ tehtävä lunastus on mahdollinen vain ammattimaisten sijoittajien toimeksiannosta ja lunastuksen on vastattava suhteellista osuutta rahaston varoista. Apporttina tehtävän lunastuksen ei kuitenkaan tarvitse vastata suhteellista osuutta rahaston varoista, jos vaihtoehtorahasto on suunnattu yksinomaan ammattimaisille sijoittajille tai se on indeksiä seuraava pörssilistattu rahasto.

Maksuvalmiuden hoidon keinoja valitessaan vaihtoehtorahastojen hoitajan on otettava huomioon kyseisen vaihtoehtorahaston sijoitusstrategia, maksuvalmiusprofiili ja lunastuskäytännöt. Vaihtoehtorahastojen hoitajan on myös laadittava toimintaperiaatteet, prosessit ja menettelyt valittujen keinojen käytölle. Nämä on ilmoitettava kotijäsenvaltion

⁵ Apportti (eng. *contribution in kind*) viittaa muuna kuin rahana tehtävään suoritukseen. Apporttina tehtävä lunastus voidaan toteuttaa luovuttamalla rahaston hallussa olevaa omaisuutta, kuten esimerkiksi kiinteistöjä, arvopapereita tai muuta irtainta omaisuutta lunastuspyynnön täyttämiseksi.

toimivaltaiselle viranomaiselle, ja niitä on pidettävä ajantasaisina. Valittujen maksuvalmiuden hoidon keinojen lisäksi vaihtoehtorahastojen hoitajat voivat poikkeuksellisissa tilanteissa ottaa käyttöön tai poistaa käytöstä AIFM-direktiivin liitteen V kohdan 1 tai 9 mukaisen keinon eli merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten väliaikaisen keskeyttämisen tai varojen erottelujärjestelyt (ns. *side pocket* -järjestely). Vaihtoehtorahastojen hoitajan on ilmoitettava varojen erottelujärjestelystä toimivaltaiselle viranomaiselle hyvissä ajoin ennen järjestelyn toteuttamista. Lisäksi vaihtoehtorahastojen hoitajan on ilmoitettava toimivaltaiselle viranomaiselle välittömästi merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeyttämisestä ja muiden maksuvalmiuden hoidon keinojen käytöstä silloin, kun se tehdään vaihtoehtorahastojen hoitajan tavanomaisesta liiketoiminnasta poikkeavalla tavalla.

Vaihtoehtorahastojen hoitajan toimivaltaiset viranomaiset voivat poikkeuksellisissa tilanteissa vaatia merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeyttämistä tai keskeyttämisen lopettamista sijoittajien suojelemiseksi. Tällöin vaihtoehtorahastojen hoitajaa on kuultava ennen maksuvalmiuden hoidon keinon käyttöä koskevaa määräystä. AIFM-direktiiviä on tarkennettu monilta osin valvontaviranomaisten välisen viranomaisyhteistyön osalta. Muutosdirektiivissä on kuvattu tarkasti menettelyjä, joita on noudatettava toisen jäsenvaltion valvontaviranomaisen esitettyä pyynnön maksuvalmiuden hoidon keinon käyttämiseksi.

Euroopan arvopaperimarkkinaviranomainen laatii Euroopan komission hyväksyttävät tekniset sääntelystandardit, joilla täsmennetään maksuvalmiuden hoidon keinojen ominaisuuksia ottaen erityisesti huomioon vaihtoehtorahastojen sijoitusstrategioiden ja kohde-etuuksien moninaisuuden. Lisäksi Euroopan arvopaperimarkkinaviranomainen laatii ohjeet, joiden mukaan vaihtoehtorahastojen hoitajat valitsevat ja kalibroivat maksuvalmiuden hoidon keinot maksuvalmiusriskin hallitsemiseksi ja rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien lieventämiseksi.

2.2.2 Lainanantorahastot

Muutosdirektiivissä asetetaan yhdenmukaiset kriteerit lainanantorahastoille ja lainoja alulle paneville vaihtoehtorahastoille. Lainojen alullepanolla viitataan lainojen myöntämiseen suoraan vaihtoehtorahastojen hoitajan toimesta tai välillisesti kolmannen osapuolen kautta. Lisäksi lainojen alullepanona pidetään tilanteita, joissa vaihtoehtorahastojen hoitaja tai vaihtoehtorahasto osallistuu lainan strukturointiin tai sen ominaisuuksien määrittelyyn tai niistä ennalta sopimiseen ennen lainaposition ottamista. Lainanantorahastot ovat pääsääntöisesti suljettuja, mutta ne voivat erityistapauksissa olla myös avoimia. Avoimen lainantorahaston pitää pystyä osoittamaan kotijäsenvaltion toimivaltaiselle viranomaiselle, että sen maksuvalmiusriskin hallintajärjestelmä on yhteensopiva sijoitusstrategian ja lunastuspolitiikan kanssa.

Muutosdirektiivin säännösten lisäksi Euroopan arvopaperimarkkinaviranomainen laatii Euroopan komission hyväksyttävät tekniset sääntelystandardit, joissa määritetään vaatimukset, jotka lainoja alulle panevien vaihtoehtorahastojen on täytettävä säilyttääkseen avoimen rakenteen. Vaatimukseen kuuluu luotettava maksuvalmiuden hoitoa koskeva järjestelmä, likvidien varojen ja stressitestien saatavuus sekä lunastuspolitiikka, jossa otetaan huomioon lainoja alullepanevien vaihtoehtorahastojen maksuvalmiusprofiili. Lisäksi vaatimukset koskevat kohde-etuutena olevia lainavastuista, keskimääräistä takaisinmaksuaikaa ja vaihtoehtorahastojen salkkujen hajauttamista sekä koostumusta.

Lainoja alullepanevan vaihtoehtorahastojen hoitajan on otettava käyttöön tehokkaat toimenpiteet, menettelyt ja prosessit lainojen myöntämiseksi, luottoriskin hallitsemiseksi ja luottosalkun hallinnoimiseksi ja seuraamiseksi. Nämä prosessit on pidettävä ajantasaisina ja tarkistettava säännöllisesti. Prosessien on oltava oikeasuhteiset verrattuna lainojen alullepanon

laajuuteen. Näitä vaatimuksia ei kuitenkaan tietyin edellytyksin sovelleta osakaslainojen alullepanoon.

Lainanantorahastojen ja muiden rahoitusmarkkinaosapuolten kytkeytyneisyyden aiheuttamien riskien rajoittamiseksi lainanantorahastoja on vaadittu hajauttamaan riskejään ja asettamaan vastuilleen tietyt rajat lainansaajan ollessa rahoitusalan yritys, vaihtoehtorahasto tai sijoitusrahasto. Tällöin lainanantorahaston yksittäiselle lainanottajalle alullepantujen lainojen nimellisarvo ei saa kokonaisuudessaan ylittää 20 prosenttia kyseisen rahaston pääomasta, sitoumuksista tai kokonaismerkinnöistä.

Vaihtoehtorahastot voivat myöntää lainoja myös kuluttajille. Mikäli vaihtoehtorahasto myöntää lainoja kuluttajille, on sovellettava AIFM-direktiivin säännösten lisäksi myös muita kuluttajaluottoihin sovellettavia EU-säädöksiä⁶. Jäsenvaltiot voivat kuitenkin yleistä etua koskevista pakottavista syistä kieltää vaihtoehtorahastoja panemasta alulle kuluttajaluottoja alueellaan.

Rahoitusjärjestelmän vakauden ja eheyden suojaamiseksi muutosdirektiivissä on asetettu lainanantorahastoille vivutusrajat⁷, jotka on määritelty AIFM-direktiivin 15 artiklan 4 b kohdassa. Lainanantorahastojen vivutusrajat vaihtelevat sen mukaan, onko vaihtoehtorahasto suljettu vai avoin. Avointen lainanantorahastojen vivutus ei saa ylittää 175 prosenttia, eikä suljetun lainanantorahaston vivutus saa ylittää 300 prosenttia. Myös tiukemmat vivutusrajat ovat mahdollisia, jos lainanantorahaston kotijäsenvaltion toimivaltainen viranomainen katsoo tarpeelliseksi asettaa tiukemmat rajat.

Lainanottajatahoja on rajoitettu eturistiriitatilanteiden hallitsemiseksi lainanantorahastoissa. Vaihtoehtorahastojen hoitaja eikä tämän henkilöstö saa vastaanottaa lainoja hoitamiltaan vaihtoehtorahastoilta. Sama rajoitus koskee myös vaihtoehtorahaston säilytysyhteisöä sekä niitä, joille vaihtoehtorahastojen hoitaja tai säilytysyhteisö on ulkoistanut tehtäviään. Lisäksi rajoitus koskee vaihtoehtorahastojen hoitajan kanssa samassa konsernissa olevia yhtiöitä lukuun ottamatta tiettyjä rahoitusalan yrityksiä koskevia poikkeuksia.

Vaihtoehtorahastojen hoitajia on kielletty hoitamasta sellaisia vaihtoehtorahastoja, jotka harjoittavat lainojen alullepanoa yksinomaan kyseisten lainojen siirtämiseksi eteenpäin kolmansille tahoille (*originate to distribute* -strategiat). Tällainen vaatimus olla siirtämättä lainoja kokonaisuudessaan pois vaihtoehtorahastosta on katsottu muutosdirektiivissä tarpeelliseksi moraalikadon estämiseksi.

Vaihtoehtorahastojen hoitajan on varmistuttava, että sen hoitama vaihtoehtorahasto säilyttää vähintään viisi prosenttia kunkin myöntämänsä lainan nimellisarvosta lainan erääntymiseen asti, jos laina on myönnetty kuluttajalle tai laina-aika on alle kahdeksan vuotta. Muiden lainojen osalta kyseinen prosenttiosuus on säilytettävä vähintään kahdeksan vuoden ajan. Muutosdirektiivissä on yksilöity joitakin poikkeuksia tämän vaatimuksen soveltamisesta.

⁶ Tällaisia säädöksiä ovat esimerkiksi Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2008/48/EY kulutusluottosopimuksista ja direktiivi 2021/2167/EU luotonhallinnoijista ja luotonostajista.

⁷ Vivuttamisella tarkoitetaan vieraan pääoman (velan) käyttämistä halutun sijoituksen toteuttamiseen.

2.2.3 Ulkoistaminen

Vaihtoehtorahastojen hoitajien säännöllistä raportointia on laajennettu ulkoistamista ja edelleen ulkoistamista koskevien tietojen raportoinnin osalta. Vaihtoehtorahastojen hoitajan on jo toimilupavaiheessa toimitettava tarkkoja tietoja suunnitelluista ulkoistamista ja edelleen ulkoistamista koskevista järjestelyistä (AIFM-direktiivi 7 artikla). Ulkoistamisen yksityiskohtaiset raportointimuutokset koskevat erityisesti ulkoistettujen tehtävien ja toimintojen laajuutta, luonnetta ja sisäistä valvontaa. Lisäksi ulkoistamisjärjestelyjä koskevia vaatimuksia on muutosdirektiivissä tarkennettu.

2.2.4 Raportointi

Muutosdirektiivissä AIFM-direktiivin 23 artiklan 1 kohtaa on muutettu niiden tietojen osalta, jotka vaihtoehtorahastojen hoitajan on annettava asiakkailleen ennen sopimuksen laatimista. Jatkossa ennakkotietoina on annettava vaihtoehtorahaston nimi, valitut maksuvalmiuden hoidon keinot ja tiedot palkkioista, maksuista ja kuluista, jotka vaihtoehtorahastojen hoitaja maksaa vaihtoehtorahaston toiminnan yhteydessä ja jotka kohdennetaan kyseiseen rahastoon suoraan tai välillisesti. Kun kyseessä on vaihtoehtorahastojen hoitajan hallinnoima lainoja alullepaneva vaihtorahasto, on myös alullepantujen lainojen salkun koostumus ilmoitettava (AIFMD 23 artikla 1 kohta).

2.2.5 Säilytysyhteisöt

Muutosdirektiivissä on useita AIFM-direktiivin 21 artiklaa koskevia muutoksia säilytysyhteisöjen osalta. Muutosdirektiivissä sallitaan kansallinen liikkumavara, jonka mukaan säilytysyhteisön nimeäminen toisesta ETA-valtiosta tulee mahdolliseksi. Nimeäminen on mahdollista tiettyjen edellytysten täyttyessä ja lisäksi toimivaltaisen viranomaisen niin tapauskohtaisesti arvioidessa. Toimivaltaisen viranomaisen on hyväksyttävä säilytysyhteisön nimeäminen ennen säilytysyhteisöpalvelun tarjoamisen aloittamista. Hyväksyessään säilytysyhteisön nimeämisen toisesta ETA-valtiosta toimivaltaisen viranomaisen on ilmoitettava tästä Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaiselle.

Muutosdirektiivissä täsmennetään viranomaisten yhteistyötä ja tietojenvaihtoa kolmanteen maahan sijoittuneen säilytysyhteisön nimeämisessä, kun kyseessä on kolmanteen maahan sijoittautuneen vaihtoehtorahaston osuuksien markkinointi ETA-valtiossa. Kyseinen kolmas maa ei saa olla rahoitusjärjestelmän käytön estämisestä rahanpesuun tai terrorismin rahoitukseen annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) 2024/1624, jäljempänä *rahanpesuasetus*, sanottu 31 artiklan mukainen suuririskinen kolmas maa. Lisäksi edellytyksenä on OECD:n tuloa ja varallisuutta koskevan malliverosopimuksen 26 artiklassa vahvistettujen vaatimusten noudattaminen ja, ettei kyseistä kolmatta maata mainita veroasioissa yhteistyöhaluttomia lainkäyttöalueita koskevaa tarkistettua EU:n luetteloa koskevien neuvoston päätelmien liitteessä I.

Säilytysyhteisöt ovat tärkeässä asemassa sijoittajien etujen turvaamisessa, ja niiden on pystyttävä hoitamaan tehtävänsä riippumatta siitä, minkä tyyppinen säilyttäjä säilyttää vaihtoehtorahaston varoja. Tämän vuoksi sellaiset arvopaperikeskukset, jotka tarjoavat säilytyspalveluita vaihtoehtorahastoille, on sisällytetty säilytysketjuun. Tarpeettoman työn välttämiseksi säilytysyhteisöjen ei tarvitse noudattaa asianmukaista huolellisuutta koskevaa ennakoarviota silloin, jos ne aikovat ulkoistaa säilytyksen arvopaperikeskukselle. AIFM-direktiivissä on myös määritelty tilanteet, joissa arvopaperikeskuksen palvelujen tarjoaminen katsotaan tehtävien ulkoistamiseksi. Liikkeeseen laskevana arvopaperikeskuksena toimivan arvopaperikeskuksen palvelujen tarjoamista ei pidetä säilytysyhteisön säilytystoimintojen

ulkoistamisena. Sen sijaan sijoittavana arvopaperikeskuksena toimivan arvopaperikeskuksen palvelujen tarjoamista on pidettävä säilytysyhteisön säilytystoimintojen ulkoistamisena.⁸

Lisäksi säilytysyhteisön tiedonantovelvollisuutta toimivaltaisille viranomaisille sekä viranomaisten keskinäistä tietojen vaihtoa on laajennettu. Tietojen toimittamisen velvollisuus koskee lähtökohtaisesti kaikkia viranomaisten toiminnan kannalta merkityksellisiä tietoja.

2.2.6 Uudet sallitut palvelut

Muutosdirektiivin myötä jäsenvaltiot voivat päättää sallia vaihtoehtorahastojen hoitajille mahdollisuuden tarjota eräitä liitännäispalveluita ja muita sallittuja palveluita. AIFM-direktiivin 6 artiklan 4 kohdassa säädettyyn muiden sallittujen palvelujen luetteloon on lisätty vertailuarvojen hallinnointi ja luotonhallinnointitoiminnot. Mahdollista on myös AIFM-direktiivin 6 artiklan 4 kohdan b alakohdan mukaisesti tarjota mitä tahansa muuta tehtävää tai toimintoa, jota vaihtoehtorahastojen hoitaja jo suorittaa hoitamansa vaihtoehtorahaston osalta edellyttäen, että mahdolliset eturistiriidat käsitellään asianmukaisesti.

2.2.7 Johtohenkilöt

AIFM-direktiivin 8 artiklan 1 kohtaa on muutettu siten, että vaihtoehtorahastojen hoitajan on nimettävä vähintään kaksi luonnollista henkilöä liiketoimintojen kokoaikaiseen johtamiseen. Näiden henkilöiden vakituisen asuinpaikan on oltava ETA-valtiossa. Henkilöiden on oltava kokoaikaisesti joko vaihtoehtorahastojen hoitajan palveluksessa tai toimivan johdon tai ylimmän hallintoelimen jäseniä. Henkilöt on ilmoitettava jo toimilupahakemusvaiheessa.

2.2.8 White label -tuotteet

Muutosdirektiivissä AIFM-direktiivin eturistiriitojen hallintaa koskevaa 14 artiklaan on lisätty täsmennys, joka koskee ns. white labeling (valkoinen etiketti) -tilanteita. Tällaisissa tilanteissa vaihtoehtorahastojen hoitaja hoitaa vaihtoehtorahastoa kolmannen osapuolen aloitteesta tai toimeksiannosta. Järjestely voidaan myös toteuttaa niin, että vaihtoehtorahastojen hoitaja nimeää kolmantena osapuolen olevan aloitteentekijän ulkoistettua tehtävää tai toimintoa hoitavaksi tahoksi, jolle tehtävät siirretään. Näissä tilanteissa vaihtoehtorahastojen hoitajan on toimitettava yksityiskohtainen selvitys toimivaltaiselle viranomaiselle eturistiriitojen hallinnasta tässä erityistilanteessa. White label -vaihtoehtorahastojen tarjoaminen on liiketoimintamalli, jossa vaihtoehtorahastojen hoitaja hoitaa vaihtoehtorahastoja, joita toinen toimija, tyypillisesti pankki tai sijoituspalveluyritys, myy omalla nimellään ja tavaramerkillään. White labeling -toiminta poikkeaa edellä mainitulla tavalla tavanomaisesta vaihtoehtorahaston salkunhoidon ulkoistuksesta, jossa vaihtoehtorahaston hoitaja ulkoistaa vaihtoehtorahaston hoitamisen toiselle vaihtoehtorahaston hoitajalle, jolla on oikeus tarjota omaisuudenhoitoa.

⁸ Liikkeeseen laskeva ja sijoittava arvopaperikeskus on määritelty Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) N:o 909/2014 arvopaperitoimituksen parantamisesta Euroopan unionissa sekä arvopaperikeskuksista ja direktiivien 98/26/EY ja 2014/65/EU sekä asetuksen (EU) N:o 236/2012 muuttamisesta (jäljempänä arvopaperikeskusasetus) 29 artiklan 3 kohdan ja 48 artiklan 10 kohdan mukaisesti hyväksytyssä delegoidussa säädöksessä (EU) 2017/392.

2.2.9 Vaihtoehtorahastojen markkinointi ja jakelu

AIFM-direktiivin 43 artiklaa vähittäissijoittajiin kohdistuvasta markkinoinnista on muutettu. Toimiluvan saanut ETA-valtioon sijoittautunut vaihtoehtorahastonhoitaja voi markkinoida pääasiassa tietyn yhtiön osakkeisiin sijoittavan ETA-valtioon sijoittautuneen vaihtoehtorahaston osuuksia kyseisen yhtiön tai sen sidosryhmien työntekijöille henkilöstön talletusjärjestelmien puitteissa niin kansallisesti kuin myös rajojen yli. Mikäli tällaisia vaihtoehtorahastoja markkinoidaan työntekijöille rajojen yli, ei kohdejäsenvaltio saa asettaa lisävaatimuksia vaihtoehtorahaston kotijäsenvaltion sovellettavien vaatimusten lisäksi (AIFM-direktiivi 43 artikla 3 kohta).

Muutosdirektiivin yhteydessä on otettu huomioon, ettei markkinointia hoida aina vaihtoehtorahasto suoraan itse, vaan on mahdollista, että yksi tai useampi jakelija hoitaa vaihtoehtorahaston markkinointia joko itse taikka vaihtoehtorahastojen hoitajan lukuun. Muutosdirektiivissä AIFM-direktiivin 20 artiklan muutos pyrkii paremmin ottamaan huomioon erilaiset jakelujärjestelyt. Järjestelyt, joissa jakelija toimii vaihtoehtorahastojen hoitajan lukuun ulkoistetun palvelun tarjoajana, erotetaan järjestelyistä, joissa jakelija toimii omaan lukuun markkinoidessaan vaihtoehtorahastoa. Jakelijan markkinoidessa rahastoa omaan lukuun, ei ulkoistamista koskevia sääntöjä sovelleta, vaikka vaihtoehtorahastojen hoitajan ja jakelijan välillä olisi tehty jakelusopimus (AIFM-direktiivi 20 artikla 6 kohta, johdantokappale 10).

2.2.10 Tietojenvaihto toimivaltaisen valvontaviranomaisen ja veroviranomaisen välillä

AIFM-direktiivin 47 artiklassa säädetään valvontaviranomaisen salassapitovelvollisuudesta. Artiklaa on muutettu siten, että rikosasioiden lisäksi myöskään verolainsäädännön alaan kuuluvissa tapauksissa salassapitovaatimus ei rajoita enää tapausten käsittelyä toisessa viranomaisessa. Lisäksi artikla 47 säädöstä tietojenvaihdosta on täydennetty uudella kohdalla, jossa todetaan, että 47 artiklan 2 kohta ja 3 kohdan ensimmäinen alakohta eivät estä toimivaltaisten viranomaisten ja veroviranomaisten välistä tietojenvaihtoa samassa jäsenvaltiossa kansallisen lainsäädännön mukaisesti. Toisen jäsenvaltion viranomaiselta on saatava suostumus tietojen luovuttamiseen, jos tiedot ovat peräisin toisesta jäsenvaltiosta.

2.3 Sijoitusrahastodirektiivin muutokset

2.3.1 Maksuvalmiuden hoidon keinot

Muutosdirektiivissä asetetaan yhdenmukaistetut maksuvalmiuden hoidon säännöt ja keinot, jotta voidaan varmistaa rahastoyhtiöiden parempi reagointikyky likviditeettipaineisiin markkinoiden stressitilanteissa ja vahvempi sijoittajansuoja. Muutosdirektiivi ottaa huomioon Euroopan järjestelmäriskikomitean (jäljempänä *järjestelmäriskikomitea*) 7.12.2017 antaman suosituksen⁹, joka painottaa maksuvalmiuden hoidon keinojen ja niiden käyttötapojen yhdenmukaistamista sijoitusrahastoissa. Sijoitusrahastodirektiiviin on lisätty uusi 18 a artikla, joka sisältää maksuvalmiuden hoidon keinoja koskevat perusperiaatteet. Kyseisen artiklan mukaisesti sijoitusrahastojen on valittava käyttöönsä sijoitusrahastodirektiivin liitteenä II A olevan luettelon 2–8 kohdista ilmoitetuista maksuvalmiuden hoidon keinoista vähintään kaksi (sijoitusrahastodirektiivi 18 a artikla 2 kohta). Sijoitusrahastot ovat sijoitusrahastolain 8 luvun

⁹ Euroopan järjestelmäriskikomitean julkaisu 7.12.2017. Saatavilla:

https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/recommendations/esrb.recommendation180214_ESRB_2017_6.fi.pdf (23.4.2025).

8 § 1 momentin mukaisesti avoinna kaikille sijoittajille. Sijoitusrahastolain 10 luvun 1 § velvoittaa rahastoyhtiön vaadittaessa laskemaan liikkeeseen hoitamansa sijoitusrahaston rahasto-osuuksia (jatkuvan liikkeeseenlaskun periaate) ja liikkeeseenlaskun keskeyttäminen tai rajoittaminen tulee kyseeseen vain poikkeustilanteissa. Näin ollen maksuvalmiuden hoidon keinot koskevat kaikenlaisia sijoitusrahastoja.

Muutosdirektiivissä on tehty tiettyjä rajoituksia maksuvalmiuden hoidon keinoihin. Maksuvalmiuden hoidon keinoksi ei voida valita yksinomaan joustavaa hinnoittelua tai kaksoishinnoittelua. Rahamarkkinarahastoasetuksen mukaiset rahamarkkinarahastot voivat halutessaan valita vain yhden maksuvalmiuden hoidon keinon. Apporttina tehtävä lunastus on mahdollista ottaa käyttöön yksinomaan ammattimaisten sijoittajien esittämien lunastuspyyntöjen täyttämiseksi ja lunastuksen on vastattava suhteellista osuutta sijoitusrahaston hallussa olevista varoista. Apporttina tehtävän lunastuksen ei tarvitse vastata suhteellista osuutta rahaston hallussa olevista varoista, jos kyseistä rahastoa markkinoidaan yksinomaan ammattimaisille sijoittajille tai jos rahasto on indeksia seuraava pörssilistattu rahasto (sijoitusrahastodirektiivi 18 a artikla 2 kohta). Tietyissä tilanteissa varojen erottelujärjestelyjä eli niin kutsuttua side pocket -järjestelyä käytettäessä erotettuja varoja ei tarvitse ottaa huomioon tiettyjä sijoitusrahastodirektiivin raja-arvoja laskettaessa (sijoitusrahastodirektiivi 57 artikla).

Valittujen maksuvalmiuden hoidon keinojen on oltava sopivia sijoitusrahaston sijoitusstrategian huomioon ottaen. Vastaavasti valinnassa on otettava huomioon sijoitusrahaston maksuvalmiusprofiili ja lunastuspolitiikka. Rahastoyhtiön on otettava käyttöön yksityiskohtaiset toimintaperiaatteet ja menettelyt valittujen maksuvalmiuden hoidon keinojen käyttöön ottamiseksi ja käytöstä poistamiseksi sekä muut keinojen käyttöön liittyvät operatiiviset ja hallinnolliset järjestelyt. Valitut keinot ja niiden käyttöä koskevat toimintaperiaatteet ja menettelyt on ilmoitettava sijoitusrahaston kotijäsenvaltion toimivaltaiselle viranomaiselle (sijoitusrahastodirektiivi 18 a artikla 2 kohta).

Valittujen maksuvalmiuden hoidon keinojen lisäksi rahastoyhtiöllä on aina mahdollisuus ottaa käyttöön sijoitusrahastodirektiivin liitteenä II A luettelon 1 tai 9 kohtien mukaiset keinot, eli väliaikaisesti keskeyttää merkinnät, takaisinostot ja lunastukset tai ottaa käyttöön varojen erottelujärjestelyt (ns. *side pocket -järjestelyt*) (sijoitusrahastodirektiivi 84 artikla 2 kohta). Merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeyttämisellä estetään väliaikaisesti sijoitusrahaston rahasto-osuuksien merkintä, takaisinosto ja lunastus (sijoitusrahastodirektiivi, liite II A 1 kohta). Varojen erottelujärjestelyllä tarkoitetaan taloudellisilta tai oikeudellisilta ominaisuuksiltaan merkittävästi muuttuneiden tai poikkeuksellisten olosuhteiden vuoksi epävarmoiksi käyneiden varojen erottamista muista rahaston varoista (sijoitusrahastodirektiivi, liite II A 9 kohta). Näiden keinojen osalta kyse on viimesijaisesta järjestelystä, joka on mahdollista yksinomaan poikkeuksellisissa olosuhteissa, jossa keinon käyttöönotto on perusteltua ottaen huomioon rahaston sijoittajien edut (sijoitusrahastodirektiivi 84 artikla 2 kohta).

Rahastoyhtiön on ilmoitettava kotijäsenvaltionsa toimivaltaiselle viranomaiselle viipymättä, mikäli tämä ottaa käyttöön tai poistaa käytöstä merkintöjen, takaisinostojen ja lunastuksen keskeyttämisen. Vastaavasti varojen erottelujärjestelyjen käyttöönotosta tai käytöstä poistamisesta on ilmoitettava toimivaltaiselle viranomaiselle kohtuullisessa ajassa ennen käyttöönottoa tai käytöstä poistoa (sijoitusrahastodirektiivi 84 artikla 3 kohta). Toimivaltaiselle viranomaiselle on myös ilmoitettava minkä tahansa muun sijoitusrahastodirektiivin liitteessä II A yksilöityjen 2–8 kohdassa tarkoitetun maksuvalmiuden hoidon keinon käyttöönotosta tai käytöstä poistosta silloin, kun se tehdään tavalla, joka ei kuulu sijoitusrahaston säännöissä tai perustamisasiakirjoissa tarkoitettuun tavanomaiseen liiketoimintaan (sijoitusrahastodirektiivi

84 artikla 3 kohta). Muutosdirektiivissä ilmoitusvelvollisuudella pyritään varmistumaan siitä, että valvontaviranomaiset pystyvät puuttumaan paremmin maksuvalmiuden erinäisten jännitteiden mahdollisiin markkinoihin laajemmin kohdistuviin heijastusvaikutuksiin (muutosdirektiivin johdantokappale 53).

Muutosdirektiivissä on kuvattu tarkasti prosesseja, joita on noudatettava toisen jäsenvaltion valvontaviranomaisen esitettyä pyynnön maksuvalmiuden hoidon keinon käyttämiseksi.

Muutosdirektiivin säännösten tueksi Euroopan arvopaperimarkkinaviranomainen laatii Euroopan komission hyväksyttävät tekniset sääntelystandardit, joilla täsmennetään maksuvalmiuden hoidon keinojen ominaisuuksia ottaen erityisesti huomioon sijoitusrahastojen sijoitusstrategioiden ja kohde-etuksien moninaisuuden. Lisäksi Euroopan arvopaperimarkkinaviranomainen laatii ohjeet, joiden mukaan rahastoyhtiöt valitsevat ja kalibroivat maksuvalmiuden hoidon keinot maksuvalmiusriskin hallitsemiseksi ja rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien lieventämiseksi.

2.3.2 Ulkoistaminen

Muutosdirektiivin avulla on pyritty kaventamaan AIFM-direktiivin ja sijoitusrahastodirektiivin eroavaisuuksia ulkoistamisen osalta niissä tilanteissa, joissa eroja ei ole erityistä syytä säilyttää rahastoyhtiöiden ja vaihtoehtorahastojen hoitajien välillä. Näin muutosdirektiivin avulla varmistetaan vertailukelpoisuus vaihtoehtorahastojen hoitajien ja rahastoyhtiöiden toimittamien tietojen välillä. Ulkoistamista koskevia muutoksia on tehty muun muassa sijoitusrahastodirektiivin 7 artiklan 1 kohdan e alakohtaan, 13 artiklaan ja 20 a artiklan raportointivelvollisuuksiin.

Sijoitusrahastodirektiivin 7 artiklan muutoksen myötä rahastoyhtiöiden on perusteltava toimivaltaiselle viranomaiselle sijoitusrahaston tehtävän ulkoistamisen objektiiviset perusteet. Valvojalla on oltava lisäksi ajantasaiset tiedot ulkoistamisjärjestelyjen pääpiirteistä. Rahastoyhtiöitä veloitetaan toimittamaan valvontaviranomaisille säännöllisen raportoinnin yhteydessä tiedot sellaisista ulkoistamista koskevista järjestelyistä, joihin liittyy salkunhoidon tai riskienhallinnan ulkoistamista. Rahastoyhtiön on muun ohessa ilmoitettava tiedot niistä tahoista, joille tehtävät on ulkoistettu, kuvaus ulkoistetuista tehtävistä, salkunhoitotehtävien osalta ulkoistamisjärjestelyn kohteena olevien varojen määrä ja prosenttiosuus, kuvaus ulkoistamisen valvonnasta ja tarkastamisesta rahastoyhtiössä, edelleen ulkoistamista koskevat järjestelyt sekä ulkoistamisen aloitus- ja lopetuspäivät. Salkunhoitotehtävien ulkoistamista koskevan raportoinnin osalta kerättävien tietojen tarkoituksena on antaa parempi yleiskuva ulkoistamistoiminnasta, eivätkä ne ole itsessään riskienhallintajärjestelyjen riittävyyden tai rahastoyhtiön valvonta- ja tarkastamisjärjestelyjen tehokkuuden mittari (sijoitusrahastodirektiivi 7 artikla, johdantokappale 49).

2.3.3 Raportointi

Sijoitusrahastodirektiiviin on lisätty uusi 20 a artikla, jossa määritellään rahastoyhtiöitä koskevia raportointivelvollisuuksia. Raportointivelvollisuudet vastaavat pitkälti AIFM-direktiiviin lisättyjä raportointivelvollisuuksia. Rahastoyhtiöiden raportoitavaksi valvontaviranomaiselle lisättäisiin ne markkinat ja välineet, joilla rahastoyhtiö käy kauppaa hoitamiensa sijoitusrahastojen lukuun sekä yksilöintitiedot kunkin sen hoitaman sijoitusrahaston osalta välineistä ja markkinoista, joilla se käy aktiivisesti kauppaa sekä

sijoitusrahaston positioista ja varoista vaadittuine tunnistetietoineen (sijoitusrahastodirektiivi 20 a artikla 1 kohta).

Rahastoyhtiön on toimitettava kustakin hoitamastaan sijoitusrahastosta valvojalle tietoja muun muassa maksuvalmiuden hoidon hallinnasta ja valituista maksuvalmiuden hoidon keinoista. Lisäksi raportoitavaksi tulee sijoitusrahaston riskiprofiiliin ja ulkoistamisjärjestelyihin liittyviä tietoja sekä luettelo jäsenvaltioista, joissa sijoitusrahaston rahasto-osuuksia markkinoidaan.

Sijoitusrahaston toimivaltainen viranomainen voi vaatia myös muita tietoja rahastoyhtiöltä säännöllisesti tai satunnaisesti, jos se on tarpeen järjestelmäriskin tehokkaan valvonnan kannalta. Mahdolliset lisäraportointivaatimukset on ilmoitettava erikseen Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaiselle (sijoitusrahastodirektiivi 20 a artikla 4 kohta). Vastaavasti Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisella on oikeus järjestelmäriskikomiteaa kuultuaan poikkeuksellisissa tilanteissa pyytää rahastoyhtiön kotijäsenvaltion toimivaltaista viranomaista asettamaan lisäraportointivaatimuksia. Tällöin kuitenkin edellytetään, että lisäraportointivaatimukset ovat tarpeen rahoitusjärjestelmän vakauden ja eheyden varmistamiseksi tai pitkän aikavälin kestävän kasvun edistämiseksi (sijoitusrahastodirektiivi 20 a artikla 4 kohta).

Toimivaltaisen viranomaisen tehtäväksi jää varmistaa, että kaikki niiden saamat tiedot samoin kuin toimilupavaiheessa kerätyt tiedot asetetaan asianmukaisesti muiden toimivaltaisten viranomaisten, Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen, Euroopan pankkiviranomaisen, Euroopan vakuutus- ja lisäeläkeviranomaisen ja järjestelmäriskikomitean saataville aina, kun se on tarpeen niiden tehtävien hoitamiseksi. Tällöin on noudatettava sijoitusrahastodirektiivin 101 artiklassa säädettyjä yhteistyötä koskevia menettelytapoja (sijoitusrahastodirektiivi 20 a artikla 3 kohta). Toimivaltaisen viranomaisen vastuulla on huolehtia myös siitä, että se viipymättä tiedottaa muille toimivaltaisille viranomaisille, jos niiden vastuulla oleva rahastoyhtiö tai kyseisen rahastoyhtiön hoitama sijoitusrahasto saattaa muodostaa merkittävän vastapuoliriskin toisessa jäsenvaltiossa sijaitsevalle luottolaitokselle tai muulle järjestelmän kannalta merkittävälle laitokselle tai toisen jäsenvaltion rahoitusjärjestelmän vakaudelle. Tällöin valvontaviranomaisen on noudatettava sijoitusrahastodirektiivin 101 artiklan mukaista menettelyä tai tarvittaessa tehtävä yhteistyötä kahdenvälisesti sen jäsenvaltion toimivaltaisen viranomaisen kanssa, jota asia koskee.

2.3.4 Säilytysyhteisöt

Sijoittajansuojan parantamiseksi ja asianmukaisen tiedonkulun varmistamiseksi säilytysyhteisöjä koskeva järjestelmä on ulotettu koskemaan säilytysketjuun kuuluvia arvopaperikeskuksia silloin, jos ne tarjoavat rahastoyhtiöille säilytyspalveluja. Tarpeettoman työn välttämiseksi säilytysyhteisöjä ei koske asianmukaista huolellisuutta edellyttävä ennakoarviointi, mikäli säilytysyhteisö aikoo ulkoistaa säilytyksen arvopaperikeskukselle (sijoitusrahastodirektiivi 20 b artikla, muutosdirektiivin johdantokappale 61). Sijoitusrahastodirektiivissä on lisäksi määritelty tarkemmin tilanteet, joissa arvopaperikeskuksen palvelujen tarjoaminen katsotaan ulkoistamiseksi (sijoitusrahastodirektiivi 22 a artikla 4 kohta).

2.3.5 Uudet sallitut palvelut

Muutosdirektiivissä jäsenvaltioille on annettu mahdollisuus sallia rahastoyhtiöille uusia liitännäispalveluita ja muita sallittuja palveluita. Sijoitusrahastodirektiivin 6 artiklan 3 kohdassa säädettyyn liitännäispalveluiden luetteloon on lisätty toimeksiantojen vastaanottaminen ja välittäminen sekä mikä tahansa muu tehtävä tai toiminto, jota rahastoyhtiö jo suorittaa. Tällaisia

tehtäviä voisivat olla rahastoyhtiön sijoitusrahastossa hoitamat tehtävät tai rahastoyhtiön tarjoamat palvelut edellyttäen, että kyseistä palvelua liitännäispalveluna tarjottaessa mahdolliset eturistiriidat pystytään hallitsemaan. Lisäksi rahastoyhtiö voisi tarjota vertailuarvojen hallinnointia.

2.3.6 Johtohenkilöt

Sijoitusrahastodirektiivin 7 artiklan 1 kohtaa on muutettu siten, että rahastoyhtiöiden on nimettävä vähintään kaksi luonnollista henkilöä liiketoimintojen kokoaikaiseen johtamiseen. Näiden henkilöiden vakituisen asuinpaikan on sijaittava ETA-valtiossa. Henkilöiden on oltava kokoaikaisesti joko rahastoyhtiön palveluksessa tai rahastoyhtiön toimivan johdon tai ylimmän hallintoelimen jäseniä. Riippuen rahastoyhtiön ja sen hoitamien sijoitusrahastojen koosta ja monimutkaisuudesta, voi myös tätä minimimäärää suuremmat resurssit olla tarpeen (muutosdirektiivi, johdantokappale 47).

2.3.7 Sijoitusrahastojen jakelu

Muutosdirektiivissä on otettu huomioon, ettei markkinointia hoida aina rahastoyhtiö suoraan, vaan yksi tai useampi jakelija voi hoitaa rahastoyhtiön markkinointia joko itse tai rahastoyhtiön lukuun. Sijoitusrahastodirektiivin 13 artiklaa on muutettu niin, että siinä on paremmin otettu huomioon erilaiset jakelujärjestelyt. Toisistaan on erotettu järjestelyt, joissa jakelija toimii rahastoyhtiön lukuun, jolloin järjestely katsotaan ulkoistamiseksi ja toisaalta järjestelyt, joissa jakelija toimii omaan lukuunsa markkinoidessaan sijoitusrahastoa. Jakelijan markkinoidessa rahastoa omaan lukuunsa ei ulkoistamista koskevia sääntöjä sovelleta, vaikka rahastoyhtiön ja jakelijan välillä olisi tehty erillinen jakelusopimus (sijoitusrahastodirektiivi 13 artikla 3 kohta, muutosdirektiivin johdantokappale 39).

2.3.8 Tietojenvaihto toimivaltaisen valvontaviranomaisen ja veroviranomaisen välillä

Sijoitusrahastodirektiivin 102 artiklassa säädetään valvontaviranomaisen salassapitovelvollisuudesta. Artiklaa on muutettu siten, että rikosasioiden lisäksi myöskaan verolainsäädännön alaan kuuluvissa tapauksissa salassapitovaatimus ei rajoita enää tapausten käsittelyä toisessa viranomaisessa. Lisäksi 102 artiklaa tietojenvaihdosta on täydennetty uudella kohdalla, jossa todetaan, että 102 artiklan 1 kohta ja 2 kohdan ensimmäinen ja toinen alakohta eivät estä toimivaltaisten viranomaisten ja veroviranomaisten välistä tietojenvaihtoa samassa jäsenvaltiossa kansallisen lainsäädännön mukaisesti. Uuden kohdan mukaan kuitenkin toisen jäsenvaltion viranomaiselta on saatava suostumus tietojen luovuttamiseen, jos tiedot ovat peräisin toisesta jäsenvaltiosta.

3 Nykytila ja sen arviointi

3.1 Muutosdirektiivin kansalliseen täytäntöönpanoon liittyvä arviointi

3.1.1 Laki vaihtoehtorahastojen hoitajista

Yleistä

Vaihtoehtorahastojen hoitajista annettu direktiivi on pantu kansallisesti täytäntöön säätämällä laki vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014), joka tuli voimaan 15 päivänä maaliskuuta 2014. Vaihtoehtorahastojen hoitajia koskevan sääntelyn myötä myös muunlainen kuin sijoitusrahastodirektiivissä säännelty yhteissijoittaminen tuli sääntelyn piiriin. Rahoitusmarkkinasääntely laajennettiin siten koskemaan myös siihen asti elinkeinovapauden

nojalla harjoitettua omaisuudenhoitoon rinnastettua kommandiittiyhtiömuotoista pääoma- ja kiinteistösijoittamista.

Lakia vaihtoehtorahastojen hoitajista sovelletaan oikeushenkilöihin, joiden säännöllistä liiketoimintaa on vaihtoehtorahastojen hoitaminen. Lakia sovelletaan lisäksi niin vaihtoehtorahaston osuuksien tarjoamiseen asiakkaalle kuin myös vaihtoehtorahaston säilytysyhteisötoimintaan. Vaihtoehtorahaston osuuksia voidaan tarjota myös ei-ammattimaisille asiakkaille lain 13 luvun mukaisesti. Vaihtoehtorahastolla viitataan yhteisöön tai muuhun yhteiseen sijoittamiseen, jossa varoja hankitaan useilta eri sijoittajilta ja nämä varat sijoitetaan ennalta määritellyn sijoituspolitiikan mukaisesti sijoittajien eduksi eikä siltä edellytetä sijoitusrahastodirektiivin 5 artiklassa tarkoitettua lupaa. Vaihtoehtorahastojen hoitajalla tarkoitetaan puolestaan sellaista oikeushenkilöä, jonka säännöllistä liiketoimintaa on lain 2 luvun 3 §:ssä tarkoitettu vaihtoehtorahastojen hoitaminen. Vaihtoehtorahastojen hoitaja voi toimia joko vaihtoehtorahaston hoitajista annetun lain pohjalta hankkimansa toimiluvan nojalla tai se voi olla rekisteröitymisvelvollinen.

Laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista säädetään muun muassa vaihtoehtorahastojen hoitajien toimintaedellytyksistä, toiminnan järjestämisestä, riskienhallinnasta, arvonmäärityksestä ja toimintojen ulkoistamisesta. Toimiluvan saaminen edellyttää, että vaihtoehtorahastojen hoitajan toiminta järjestetään luotettavasti ja riittävin resurssein, jotta tehtävät voidaan eriyttää ja eturistiriidat hallita asianmukaisesti. Arvonlaskennan osalta sääntelyssä on painotettu sen luotettavaa järjestämistä. Säilytysyhteisön osalta sääntely keskittyy säilytysyhteisön tehtäviin, tehtävien järjestämiseen ja vastuuseen.

Maksuvalmiuden hoidon keinot

Vaihtoehtorahastojen hoitajien riskienhallinnasta on säädetty vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 8 luvussa. Maksuvalmiuden aiheuttamaa riskiä on puolestaan käsitelty 8 luvun 6 §:ssä. Vaihtoehtorahastojen hoitajan on otettava käyttöön asianmukainen järjestelmä maksuvalmiuden hoitamiseksi ja tarvittavat valvontamenettelyt maksuvalmiusriskin valvomiseksi. Samalla on varmistuttava siitä, että vaihtoehtorahaston sijoitusten maksuvalmiusprofiili vastaa sen velvoitteita. Sanottuja vaatimuksia ei sovelleta vivuttamattomiin suljettuihin vaihtoehtorahastoihin.

Erikoissijoitusrahastoihin sovelletaan vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 16 a luvun 1 §:ssä todetusti sijoitusrahastolain 10 luvun säädöksiä sijoitusrahaston arvon laskemisesta, liikkeeseenlaskusta ja lunastuksista. Näin ollen erikoissijoitusrahastojen käytössä on voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti muun muassa rahasto-osuuksien lunastusten rajoittaminen ja väliaikainen keskeyttäminen sijoitusrahastolain 10 luvun 6 §:n mukaisesti. Käytännössä maksuvalmiuden hoidon keinoilla, kuten lunastusten keskeytyksellä, voi olla varsin suuri vaikutus rahasto-osuuden omistajiin. Esimerkiksi erinäisiin kiinteistöihin sijoittaviin erikoissijoitusrahastoihin tehdyt lunastusrajoitukset vuosina 2024 ja 2025 ovat estäneet kymmeniä tuhansia sijoittajia lunastamasta sijoittamiaan varoja kyseisistä rahastoista.¹⁰

Muutosdirektiivin mukaan ei ole syytä säilyttää sääntelyeroja sijoitusrahastodirektiivin ja AIFM-direktiivin välillä maksuvalmiuden hoidon keinojen saatavuuteen ja käyttöön liittyen (johdantokappale 46). Maksuvalmiuden hoidon keinot sekä käyttöön ottamista ja käytöstä

¹⁰ Ks. esim. <https://www.op.fi/-/keskeytamme-kiinteistorahastojen-merkinnat-ja-lunastukset-valiaikaisesti> (2.1.2025).

poistamista koskevat säännökset sisällytettäisiin muutosdirektiiviin mukaisesti sekä sijoitusrahastolakiin että vaihtoehtorahastojen hoitajista annettuun lakiin. Vaihtoehtorahastojen hoitajien käytössä olevia maksuvalmiuden hoidon välineitä ei ole määritelty, minkä vuoksi on tarve muuttaa kansallista lakia vastaamaan muutosdirektiiviä. Finanssivalvonnalle 31.12.2022 tilanteesta raportoitujen tietojen mukaan avoimissa suomalaisissa erikoissijoitusrahastoissa on kuitenkin ollut laajasti erilaisia maksuvalmiuden hoidon keinoja käytössä maksuvalmiusriskin hallitsemiseksi. Avoimet suomalaiset erikoissijoitusrahastot ovat kertoneet erityisesti käyttävänsä lunastusten keskeyttämistä, väliaikaisia luottoja lunastusten kattamiseksi ja lunastusten lykkäämistä (niin sanottu *gating*). Tällaisia maksuvalmiuden hoidon keinoja oli ottanut käyttöön yli puolet raportoineista tahoista. Näiden keinojen lisäksi osa Finanssivalvonnalle raportoineista avointen erikoissijoitusrahastojen hoitajista on kertonut käyttäneensä lunastuspalkkioiden korotuksia, joustavaa hinnoittelua (niin sanottu *swing pricing*), lunastuksia arvopapereilla (apporttina) ja suurten lunastusten ennakkoilmoituksia.¹¹

Vaihtoehtorahaston sijoitusstrategian, maksuvalmiusprofiilin ja lunastuspolitiikan on oltava keskenään johdonmukaisia jo tämänhetkisen lainsäädännön valossa. Muutosdirektiivi edellyttää muutoksia kansalliseen lainsäädäntöön, sillä myös vaihtoehtorahastojen hoitajan valitsemien maksuvalmiuden hoidon keinojen on oltava jatkossa johdonmukaisia vaihtoehtorahaston sijoitusstrategian, maksuvalmiusprofiilin ja lunastuspolitiikan kanssa.

Voimassa olevan lainsäädännön nojalla Finanssivalvonnalla on oikeus vaatia osuukien liikkeeseenlaskun, takaisinoston tai lunastusten keskeyttämistä, jos osuukienhaltijoiden tai yleisön etu sitä edellyttää. Muutosdirektiivin myötä Finanssivalvonnalle lisättäisiin valtuus poikkeustilanteissa vaatia vaihtoehtorahastojen hoitajaa keskeyttämään merkinnät, takaisinostot ja lunastukset. Vastaavasti Finanssivalvonta voisi määrätä merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten väliaikaisen keskeytyksen päättämisestä.

Lainanantorahastot

Laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista ei ole määritelty, mitä lainanantorahastolla tai lainoja alulle panevalla rahastolla tarkoitetaan, eikä lakiin ole sisällytetty näitä koskevia erityisiä säännöksiä. Finanssivalvonnan tietojen mukaan Suomessa on yhteensä alle kymmenen rahastoa, joiden sijoituksista yli 50 prosenttia muodostuu lainasaatavista yrityksiltä.¹²

Muutosdirektiivin voimaansaattamiseksi vaihtoehtorahastojen hoitajista annettuun lakiin on lisättävä lainanantorahastojen ja lainojen alullepanon määritelmät. Tämän lisäksi AIFM-direktiivin 15 artiklan muutosten edellyttämällä tavalla lainanantorahastoja koskevia erityisvaatimuksia sisällytettäisiin vaihtoehtorahastojen hoitajista annettuun lakiin. Tällaisia olisivat muun muassa lainanantotoiminnan järjestämistä koskevat vaatimukset, lainanantoon liittyvien eturistiriitojen rajoittaminen, keskinäissidosriskien hallintaa koskevat vaatimukset ja vähimmäislainamäärän säilyttäminen tietyissä tilanteissa.

Muutosdirektiivin vuoksi kansalliseen lainsäädäntöön on otettava lainanantorahastojen vivutusrajoja koskevia sääntöjä. Lain vaihtoehtorahastojen hoitajista 17 luvussa on jo tällä hetkellä varsin kattavasti yleisiä periaatteita, joita vivutettuja vaihtoehtorahastoja hoitavien vaihtoehtorahastojen hoitajien on otettava huomioon toiminnassaan. Kyseisessä lainkohdassa ei kuitenkaan ole mainintoja lainanantorahastoista taikka näihin sovellettavista tarkoista

¹¹ Lähde: Finanssivalvonta (14.11.2024).

¹² Lähde: Finanssivalvonta (14.11.2024).

euromääräisistä rajoista. Tällaiset rajat lisättäisiin muutosdirektiivin täytäntöönpanon myötä lainanantorahastoja ja lainojen alullepanoa käsittelevään lain uuteen 18 b lukuun.

Ulkoistaminen

Tehtävien ulkoistamisesta on säädetty varsin laajasti vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 10 luvussa. Tämän lisäksi myös toimilupavaiheessa pitää antaa tiettyjä tietoja suunnitelluista tehtävien ulkoistamisjärjestelyistä lain 4 luvun 1 §:n vaatimusten mukaisesti. Ulkoistamista koskevilla säännöksillä varmistettu Finanssivalvonnan tehokkaat valvontavaltuudet.

Toimilupaa haettaessa ulkoistamista koskeva tiedonantovelvoite on sisällytetty lain 4 luvun 1 §:n 2 momentin 5 kohtaan, jonka mukaisesti hakemukseen on liitettävä riittävät selvitykset vaihtoehtorahastojen hoitajan toimintojen ulkoistamisesta. Toimiluvan myöntämisen jälkeiseltä ajalta ulkoistamista koskevaa tiedonantovelvollisuutta on käsitelty lain 10 luvun 2 §:n 1 momentissa, jonka mukaisesti ulkoistamista harkitsevan vaihtoehtorahastojen hoitajan on ilmoitettava ulkoistamisesta etukäteen Finanssivalvonnalle. Vastaavasti 5 momentin mukaan vaihtoehtorahastojen hoitajan ja ulkoistettua toimintaa hoitavan tahon välisessä sopimussuhteessa tapahtuvista merkittävistä muutoksista on ilmoitettava Finanssivalvonnalle viipymättä. Tehtävien ulkoistaminen muutosdirektiivin edellyttämässä laajuudessa ei ole ollut vaihtoehtorahastojen hoitajan säännöllisen raportoinnin piirissä, joten näistä olisi tarpeen säätää kansallisesti.

Vaihtoehtorahastojen hoitajien on raportoitava Finanssivalvonnalle hoitamistaan vaihtoehtorahastoista säännöllisesti. Salkunhoidon- ja riskienhallinnan tehtävien ulkoistamisen osalta raportointi on nykyisellään suppeampaa kuin muutosdirektiivi edellyttää, ja sen vuoksi on tarpeen lisätä velvoitteisiin yksityiskohtaisemmat tiedot niistä tahoista, joille tehtäviä on ulkoistettu. Tällaisia tietoja ovat muun muassa ulkoistettuja tehtäviä hoitavan tahon nimi, kotipaikka, onko sillä läheisiä sidoksia vaihtoehtorahastojen hoitajaan, onko sillä toimilupaa varainhoitoa varten tai onko se toimiluvan omaava säännelty yhteisö, tarvittaessa sitä valvovat viranomaiset sekä tarvittavat tunnistetiedot. Raportointiin lisätään myös vaihtoehtorahastojen hoitajan palveluksessa olevat salkunhoitoon tai riskienhallintaan palkatun kokoaikavastaavan henkilöstön määrä ja ulkoistamisjärjestelyjen valvomista varten olevan vaihtoehtorahastojen hoitajan palveluksessa olevan henkilöstön määrä. Finanssivalvonnalle on muutosten johdosta toimitettava luettelo ja kuvaus toimista, jotka liittyvät ulkoistettuihin salkunhoito- ja riskienhallintatehtäviin. Jos salkunhoitotoimintoja on ulkoistettu, on tällaisen tehtävän ulkoistamisjärjestelyjen kohteena olevien vaihtoehtorahaston varojen määrä ja prosenttiosuus ilmoitettava. Lisäksi valvontana suoritettujen arviointien lukumäärä ja toteuttamisajankohdat tulevat raportointivelvollisuuden piiriin. Vaihtoehtorahastojen hoitajan on suoritettava tällaisia valvontatoimia säännöllisin väliajoin. Valvojalle on toimitettava myös luettelo havaituista ongelmakohdista ja ongelmien ratkaisemiseksi suoritetuista toimenpiteistä sekä päivämääristä, johon mennessä toimenpiteet on toteutettava. Edelleen ulkoistamista koskevat järjestelyt on ilmoitettava valvojalle, kuten myös tällaisen ulkoistamisjärjestelyjen aloitus- ja päättymispäivät. Näistä tarkennuksista olisi tarpeen säätää kansallisesti.

Raportointi

AIFM-direktiivi edellyttää, että vaihtoehtorahastojen hoitajat toimittavat säännöllisesti tietoa valvontatarkoituksiin niin vaihtoehtorahastojen hoitajasta kuin myös sen hoitamasta vaihtoehtorahastosta. Finanssivalvonnalle tehtävästä säännöllisestä raportoinnista on säädetty vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 7 luvun 3 §:ssä, jonka mukaisesti vaihtoehtorahastojen hoitajan on raportoitava Finanssivalvonnalle säännöllisesti riittävät tiedot

jokaisesta hoitamastaan vaihtoehtorahastosta. Raportointivelvollisuuden sisältöä on tarkennettu valtiovarainministeriön asetuksessa vaihtoehtorahastojen hoitajien toiminnasta (1040/2021), jonka 2 §:ssä on yksilöity tarkemmin raportoitavia tietoja. Asetuksen 2 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaan Finanssivalvonnalle on säännöllisesti toimitettava tieto rahaston senhetkisestä riskiprofiilista ja tiedot riskienhallintajärjestelmästä, joita kyseinen vaihtoehtorahastojen hoitaja käyttää riskien hallintaan. Muutosdirektiivissä on tarkennettu, että riskiprofiiliin kuuluu markkinariski, maksuvalmiusriski, vastapuoliriski, muut riskit, kuten operatiivinen riski sekä kyseisen rahaston käyttämä vivutuksen kokonaismäärä. Raportointivelvollisuudesta olisi tarpeen säätää tarkemmin muutosdirektiivin edellyttämässä laajuudessa (AIFM-direktiivi 24 artikla 2 kohta c alakohta).

Vaihtoehtorahastojen hoitajista annettu laki tai sen nojalla säädetty valtiovarainministeriön asetus eivät sisällä tarkkoja säännöksiä ulkoistamisjärjestelyjä koskevasta raportointivelvollisuudesta. AIFM-direktiivin 24 artiklan 2 kohdan uuden d alakohdan johdosta on tarpeen säätää yksityiskohtaisista tiedoista, jotka vaihtoehtorahastojen hoitajan on toimitettava kunkin hoitamansa vaihtoehtorahaston osalta Finanssivalvonnalle tehtävien ulkoistamisesta ja ulkoistamisen valvonnasta.

Säilytysyhteisö ja sen tehtävät

Säilytysyhteisöistä on säädetty vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain V osassa. Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 14 luvussa säädetään säilytysyhteisön toimiluvasta. Säilytysyhteisöjen tehtävistä on säädetty lain 15 luvussa ja säilytysyhteisön vastuusta lain 16 luvussa.

Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaan säilytysyhteisötoimintaa saa harjoittaa vain säilytysyhteisö, jolla on Finanssivalvonnan myöntämä toimilupa toimintaa varten. Toimilupa voidaan myöntää suomalaiselle osakeyhtiölle, joka täyttää vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa toimiluvan saamiselle säädetyt edellytykset. Säilytysyhteisönä voi toimia luottolaitos tai ETA-luottolaitos, jolla on sivuliike Suomessa. Vastaavasti säilytysyhteisönä voi toimia rahoitusvälineiden säilyttämistä tarjoava sijoituspalveluyritys tai ulkomainen ETA-sijoituspalveluyrityksen sivuliike, jonka omien varojen määrän on oltava vähintään 750 000 euroa. Nykyinen sääntely edellyttää, että säilytysyhteisö sijaitsee samassa jäsenvaltiossa kuin vaihtoehtorahasto. Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa olisi siten tarpeen säätää muutosdirektiivin mahdollistamasta ulkomaalaisen säilytysyhteisön nimeämisestä silloin, kun edellytykset ulkomaisen säilytysyhteisön nimeämiseen täyttyvät, mikäli muutosdirektiivin sallima kansallinen liikkumavara otetaan käyttöön.

Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 14 luvun 3 §:n mukaisesti säilytysyhteisönä voi toimia ilman eri toimilupaa arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta annetun lain mukainen arvopaperikeskus.

Säilytysyhteisöjä koskevat säännökset vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa eivät tunnista erikseen liikkeeseen laskevaa tai sijoittavaa arvopaperikeskusta. Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa olisi siten tarpeen säätää muutosdirektiivin mukaisesti säilytysyhteisön tehtävien ulkoistamiseen liittyvien velvoitteiden soveltamisesta liikkeeseen laskevan tai sijoittavan arvopaperikeskuksen kyseessä ollen.

Muut sallitut palvelut ja liitännäispalvelut

Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 3 luvun 2 § kattaa vaihtoehtorahastojen hoitajille sallitut muut palvelut. Muut sallitut palvelut vastaavat AIFM-direktiivin 6 artiklan 4 kohdan a

alakohdassa mainittuja palveluja. Vaihtoehtorahaston hoitajille ei AIFM-direktiivin pohjalta ole kansallisesti mahdollista tällä hetkellä sallia palveluja laajemmin. Muut sallitut palvelut eivät tällä hetkellä pidä sisällään Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen EU/2016/2011 (jäljempänä *vertailuarvoasetus*) mukaista vertailuarvojen hallinnointia tai luotonostajista ja luotohallinnoijista annetun lain (161/2025) 1 luvun 3 §:n mukaista luotonhallinnointia. Vertailuarvoasetuksen soveltaminen ei edellytä tukseen siihen liittyviä muutoksia kansalliseen lainsäädäntöön. Sekä vertailuarvojen hallinnoinnin että luotonhallinnoinnin tarjoamisesta olisi tarpeen säätää kansallisesti AIFM-direktiivin 6 artiklan 4 kohdan c ja d alakohdan mukaisesti, jos muutosdirektiivin sallima kansallinen liikkumavara otetaan käyttöön.

Vaihtoehtorahastojen hoitajien tarjottavissa olevat liitännäispalvelut on yksilöity AIFM-lain 3 luvun 3 §:ssä. Lainkohdan mukaisesti toimiluvan saanut vaihtoehtorahastojen hoitaja saa toimilupansa mukaisesti tarjota liitännäispalveluna sijoitusneuvontaa, rahoitusvälineiden säilyttämistä ja toimeksiantojen vastaanottamista ja välittämistä. Lainkohdan mukaiset liitännäispalvelut vastaavat AIFM-direktiivin 6 artiklan 4 kohdan b alakohdassa mainittuja toimintoja. Muutosdirektiivin myötä olisi tarpeen säätää kansallisesti AIFM-direktiivin 6 artiklan 4 kohdan b alakohdan muutosten mukaisesti siitä, että vaihtoehtorahastojen hoitaja saisi tarjota myös mitä tahansa muuta jo suorittamaansa toimintoa tai tehtävää liitännäispalveluna, kunhan eturistiriidat hallitaan asianmukaisesti. Kyseessä on muutosdirektiivin sallima kansallinen liikkumavara.

Tiedonantovelvollisuus

Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa säädetään myös tiedonantovelvollisuudesta sijoittajia kohtaan. Tiedonantovelvollisuutta ja osuuksien tarjoamista koskevat säädökset on sisällytetty lain IV osaan.

AIFM-direktiivi koskee lähtökohtaisesti ammattimaisille sijoittajille tarjottavien vaihtoehtorahastojen hoitamista ja vaihtoehtorahastojen hoitajille asetettuja vaatimuksia, mutta myös mahdollistaa kansallisen valinnan sallia vaihtoehtorahastojen markkinointi ei-ammattimaisille sijoittajille. Suomi on ottanut tämän mahdollisuuden käyttöön. Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 13 luvussa säädetään edellytyksistä, joiden on täyttyvä, jotta vaihtoehtorahastoa voidaan markkinoida ei-ammattimaiselle asiakkaalle. Tällaisia vaatimuksia on muun muassa vaihtoehtorahastojen hoitajan toimilupa ja vaihtoehtorahastosta laadittu erillinen avaintietoesite. Myös rekisteröitymisvelvollinen vaihtoehtorahastojen hoitaja voi markkinoida osuuksia ei-ammattimaiselle asiakkaalle, jos Finanssivalvonta hakemuksen perusteella erityisestä syystä myöntää siihen luvan.

Vaihtoehtorahastojen hoitajan tiedonantovelvollisuudesta sijoittajia kohtaan sekä tätä koskevista yleisistä velvoitteista on säädetty lain 12 luvussa. Sijoittajille on annettava olennaiset ja riittävät tiedot, jotka on pidettävä sijoittajien saatavilla ennen kyseiseen vaihtoehtorahastoon sijoittamista. Vaihtoehtorahastojen hoitajien sijoittajiin kohdistuvasta tiedonantovelvollisuudesta säädetään tarkemmin vaihtoehtorahastojen toiminnasta annetussa valtiovarainministeriön asetuksessa (1040/2021). Asetuksen 5 §:ssä on kuvailtu tarkasti sijoittajien saatavilla pidettäviä tietoja. Muutosdirektiivin johdosta näihin tietoihin on tullut tarkennustarpeita.

Muutosdirektiivissä edellytetään, että vaihtoehtorahastojen hoitajien on asetettava sijoittajien saataville rahaston sääntöjen mukaisesti ennen kyseiseen rahastoon sijoittamista nykyisin edellytettyjen tietojen lisäksi vaihtoehtorahaston nimi. Lisäksi sijoittajien saatavilla on oltava tiedot maksuvalmiusriskin hallinnasta, oikeudesta vaatia lunastusta sekä normaali- että poikkeustilanteissa, lunastusjärjestelyistä sekä valittujen maksuvalmiuden hoidon keinojen

käyttömahdollisuudesta ja -edellytyksistä. Vaihtoehtorahastojen hoitajien on yksilöitävä maksut ja kulut, jotka koituvat vaihtoehtorahastojen hoitajan maksettavaksi ja kohdennetaan suoraan tai välillisesti vaihtoehtorahastoon tai sen sijoituksiin (AIFM-direktiivi 23 artikla 1 kohdan a ja h alakohta).

Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 12 luvun 5 §:ssä säädetään vaihtoehtorahastojen hoitajan säännöllisestä tiedonantovelvollisuudesta sijoittajille. Tiedonantovelvollisuus koskee kutakin vaihtoehtorahastojen hoitajan hoitamaa vaihtoehtorahastoa, ETA-valtioon sijoittautunutta vaihtoehtorahastoa sekä muussa ETA-valtiossa markkinoimaa vaihtoehtorahastoa. Tiedonantovelvollisuus laajenee muutosdirektiivin johdosta. Vaihtoehtorahastojen hoitajan olisi jatkossa säännöllisesti raportoitava maksuista ja kuluista, jotka koituvat suoraan tai välillisesti sijoittajien maksettavaksi (AIFM-direktiivi 23 artikla 4 kohta e alakohta). Muutosdirektiivissä lisäksi edellytetään, että lainoja alullepanevan vaihtoehtorahastojen hoitajan on raportoitava säännöllisesti alullepantujen lainojen salkun koostumuksesta (AIFM-direktiivi 23 artikla 4 kohta d alakohta). Vaihtoehtorahastojen hoitajien on myös vuosittain annettava sijoittajille tieto kaikista emoyrityksistä, tytäryrityksistä tai erillisyyhtiöistä, joita vaihtoehtorahastojen hoitaja on hyödyntänyt tai joita on hyödynnetty kyseisen vaihtoehtorahastojen hoitajan lukuun vaihtoehtorahaston sijoituksiin liittyen (AIFM-direktiivin 23 artikla 4 kohta f alakohta). Näistä olisi tarpeen säätää kansallisesti.

Vaihtoehtorahaston johtohenkilöt

Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 6 luvun 4 §:ssä säädetään vaihtoehtorahaston johtamisesta ja johdon luotettavuudesta. Lainkohdan mukaan vaihtoehtorahastojen hoitajan hallituksen, toimitusjohtajan ja muun ylimmän johdon sekä liiketoiminnasta vastaavien tulee johtaa vaihtoehtorahastojen hoitajaa terveiden ja huolellisten liiketapaperiaatteiden mukaisesti. Heidän on oltava luotettavia henkilöitä, jotka eivät ole konkurssissa ja joiden toimintakelpoisuutta ei ole rajoitettu. Näillä henkilöillä on lisäksi oltava sellainen yleinen sijoitustoiminnan tuntemus kuin vaihtoehtorahastojen hoitajan toiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen on tarpeen. Johtohenkilöiden lukumäärästä, kotipaikasta taikka kokoaikaisuudesta ei ole vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa vaatimuksia, joten näistä olisi tarpeen säätää kansallisesti (AIFM-direktiivi 8 artikla 1 kohta).

Vaihtoehtorahaston hoitajista annetun lain 2 luvun 2 §:n mukaisesti vaihtoehtorahaston hoitajalla tulee olla toimilupa, joka voidaan myöntää osakeyhtiölle ja eurooppayhtiölle. Taustalakina sovellettavassa osakeyhtiölaissa (624/2006, jäljempänä *OYL*) on tiettyjä johtohenkilöiden lukumäärää ja asuinpaikkaa koskevia säännöksiä.

OYL 6 luvun 8 §:n 1 momentin mukaan hallitukseen on valittava yhdestä viiteen varsinaista jäsentä, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Jos hallitukseen kuuluu vähemmän kuin kolme jäsentä, hallituksessa on oltava ainakin yksi varajäsen. OYL:n säännökset hallituksen jäsenestä, soveltuvat myös varajäseneneen. OYL 6 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan vähintään yhdellä hallituksen jäsenellä on oltava asuinpaikka Euroopan talousalueella, jollei rekisteriviranomainen myönnä yhtiölle lupaa poiketa tästä. Sama vaatimus koskee myös mahdollista toimitusjohtajaa ja tämän sijaista sekä mahdollista hallintoneuvostoa (OYL 6 luvun 19 § ja 24 §:n 1 momentti).

Edellä kerrotuilla perusteilla nykytilaa muutettaisiin panemalla täytäntöön AIFM-direktiivin 8 artiklan 1 kohta. OYL 1 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan osakeyhtiölain suhde erityislakiin on toissijainen.

3.1.2 Sijoitusrahastolaki

Yleistä

Sijoitusrahastoja koskevat säännökset ovat sijoitusrahastolaissa (213/2019). Nykyinen sijoitusrahastolaki tuli voimaan kokonaisuudistuksen myötä 1.3.2019, jolloin aiemmin voimassa ollut sijoitusrahastolaki (48/1999) kumottiin. Sijoitusrahastodirektiivi ja siihen tehdyt muutokset on pantu kansallisesti täytäntöön sijoitusrahastolaissa.

Sijoitusrahastolakia sovelletaan lain 1 luvun 1 §:n mukaisesti rahastoyhtiön ja säilytisyhteisön harjoittamaan toimintaan sekä yhteissijoitusyrityksen osuuksien markkinointiin yleisölle. Lain 1 luvun 2 §:ssä sijoitusrahastotoiminnalla tarkoitetaan varojen hankkimista yleisöltä yhteistä sijoittamista varten ja näiden varojen sijoittamista pääasiallisesti rahoitusvälineisiin sekä sijoitusrahaston hoitamista ja rahasto-osuuksien markkinointia sijoitusrahastodirektiivissä ja sijoitusrahastolaissa tarkoitetulla tavalla.

Maksuvalmiuden hoidon keinot

Rahastoyhtiöiden vakavaraisuudesta ja riskienhallinnasta on säädetty sijoitusrahastolain 5 luvussa. Rahastoyhtiö ei saa ottaa toiminnassaan niin suurta riskiä, että siitä aiheutuu olennainen vaara rahaston vakavaraisuudelle. Rahastoyhtiöllä on oltava sen toimintaan nähden riittävä sisäinen valvonta ja riskienhallintajärjestelmät. Rahastoyhtiöiden maksuvalmiudesta säädetään lain 5 luvun 2 §:ssä, jonka mukaisesti rahastoyhtiön maksuvalmiuden on oltava rahastoyhtiön toimintaan nähden riittävällä tavalla turvattu. Yksittäisiä maksuvalmiuden hoidon välineitä ei ole yksilöity voimassa olevassa laissa. Sijoitusrahastolaissa on kuitenkin mahdollistettu rahasto-osuuksien lunastamisen väliaikainen keskeyttäminen.

Finanssivalvonnan tietojen mukaan suomalaiset sijoitusrahastot olivat vuoden 2022 lopussa ottaneet käyttöön laajasti erilaisia maksuvalmiuden hoidon keinoja. Yleisimmäksi keinoksi kotimaiset sijoitusrahastot raportoivat lunastusten keskeyttämisen. Lähes 85 prosenttia sijoitusrahastoista raportoi, että niillä oli käytettävissään väliaikainen keskeytys lunastusten kattamiseksi. Sijoitusrahastoista 55 prosenttia raportoi, että niillä oli käytettävissään lunastusten teko arvopaperein (apporttina). Näiden lisäksi myös lunastusten lykkääminen, lunastuspalkkioiden korotukset ja joustavan hinnoittelun mekanismit olivat joidenkin sijoitusrahastojen käytössä.¹³

Sijoitusrahastolain mukaan rahastoyhtiön on ilmoitettava säännöissään tilanteet, joissa rahastoyhtiö voi keskeyttää tai se on velvollinen keskeyttämään rahasto-osuuksien lunastamisen. Lunastusten väliaikaisen keskeyttämisen edellytyksistä on säädetty lain 10 luvun 6 §:ssä. Rahastoyhtiö voi rajoittaa sijoitusrahaston rahasto-osuuksien lunastusten toteuttamista säännöissään määritellyllä tavalla ja väliaikaisesti keskeyttää lunastukset säännöissään ennalta määritellyissä tilanteissa. Lunastusten väliaikainen keskeyttäminen on mahdollista ainoastaan sellaisissa tilanteissa, joissa rahaston osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä erityisesti vaatii. Tietyissä tilanteissa rahastoyhtiö on velvoitettu keskeyttämään rahasto-osuuksien lunastamisen. Tällaisia tilanteita on sijoitusrahaston arvon tai osuudenomistajien määrän lasku alle vähimmäisrajan, joka ilmenee rahaston säännöistä tai suoraan laista edellyttäen, että tilannetta ei ole korjattu 90 vuorokauden kuluessa vähimmäisvaatimuksen alittamisesta. Lunastusten väliaikaisesta keskeyttämisestä on ilmoitettava viipymättä

¹³ Finanssivalvonta 2024 (14.11.2024).

Finanssivalvonnalle. Maksuvalmiuden hoitoa koskevia lainkohtia olisi tarpeen muuttaa siten, että ne vastaisivat paremmin muutosdirektiivin edellytyksiä maksuvalmiuden hoidon keinoista ja niiden käyttöedellytyksistä (sijoitusrahastodirektiivi uusi 18 a artikla).

Finanssivalvonnalla on sijoitusrahastolain 10 luvun 7 §:n mukainen oikeus määrätä lunastusten keskeyttämisestä, jos tämä on välttämätöntä arvopaperimarkkinoita kohtaan tunnetun luottamuksen varmistamiseksi, osuudenomistajien edun turvaamiseksi tai muusta erityisen painavasta syystä. Säännöstä olisi kansallisesti täydennettävä kattamaan muutosdirektiivin edellytykset (sijoitusrahastodirektiivi 84 artiklan 2 kohta).

Ulkoistaminen

Ulkoistamisella tarkoitetaan rahastoyhtiön tai säilytisyhteisön toimintaan liittyvää järjestelyä, jonka perusteella muu palveluntarjoaja tuottaa rahastoyhtiölle tai säilytisyhteisölle toiminnon tai palvelun, jonka rahastoyhtiö tai säilytisyhteisö olisi muuten itse suorittanut. Rahastoyhtiön toiminnan ulkoistamisesta on säädetty sijoitusrahastolain 6 luvussa. Ulkoistamisessa on toimittava rahaston osuudenomistajien edun mukaisesti. Ulkoistetun tehtävän tai toiminnon hoitamisessa käytetyllä asiamiehellä on oltava riittävä ammattitaito suoriutua tälle ulkoistetuista tehtävistä. Rahastoyhtiön vastuulla on huolehtia, että se voi antaa asiamiehelle sopimussuhteen aikana lisäohjeita tai purkaa sopimuksen välittömästi, jos tämä on osuudenomistajien edun mukaista. Jos sijoitustoiminnan hoitamisessa käytetään asiamiestä, ulkoistaminen on mahdollista ainoastaan sellaiselle yhteisölle, joka on saanut toimiluvan tai on rekisteröity tätä toimintaa varten ja jonka toiminnan vakautta valvotaan. Rahastoyhtiön on määräajoin annettava asiamiehellä määräykset sijoitustoiminnan yleisistä perusteista. Toimiluvan myöntämisen jälkeen tehdyt päätökset asiamiehen käyttämisestä tai merkittävän toiminnon ulkoistamisesta konsernin ulkopuolelle edellyttää etukäteisilmoitusta Finanssivalvonnalle. Vastaavasti sopimussuhteessa tapahtuvista merkittävistä muutoksista on ilmoitettava Finanssivalvonnalle. Ulkoistamista koskevia säännöksiä olisi tarpeen muuttaa muutosdirektiivin vaatimuksia paremmin vastaavaksi (sijoitusrahastodirektiivi 13 artikla).

Rahastoyhtiön raportointivelvollisuus

Sijoitusrahastojen raportointivelvollisuudesta ei ole erillistä lukua sijoitusrahastolaissa, vaan raportointivelvollisuuksista on säädetty pykäläkohtaisesti läpi lain. Esimerkiksi rahastoyhtiön ja sen omistusyhteisön omistussuhteiden omistajista ja omistusten suuruuden raportoinnista on säädetty sijoitusrahastolain 4 luvun 7 §:ssä. Ulkoistamisesta on tullut jo voimassa olevan lain mukaisesti ilmoittaa Finanssivalvonnalle samoin kuin ulkoistamisessa tapahtuvasta merkittävästä muutoksesta (sijoitusrahastolaki 6 luku 1 § 5 momentti). Muutosdirektiivin vuoksi näitä velvollisuuksia tullaan laajentamaan nykyisestä yksityiskohtaisemmalle tasolle (sijoitusrahastodirektiivi uusi 20 a artikla).

Säilytisyhteisöt ja niiden tehtävät

Sijoitusrahaston varojen säilyttämisestä huolehtii säilytisyhteisö, jolla tarkoitetaan säilytisyhteisötoimintaa harjoittavaa yhteisöä. Säilytisyhteisötoiminnalla tarkoitetaan sijoitusrahaston varojen säilyttämistä sekä sen valvontaa, että toiminnassa noudatetaan lakia, muita säännöksiä ja määräyksiä sekä rahaston sääntöjä.

Säilytisyhteisöistä, niiden tehtävistä ja toiminnan järjestämisestä säädetään sijoitusrahastolain VII osassa. Lain 20 luvussa on säännökset luvasta toimia säilytisyhteisönä ja 21 luvussa säädetään säilytisyhteisön tehtävistä. Säilytisyhteisötoimintaa saa harjoittaa vain sellainen säilytisyhteisö, jolle Finanssivalvonta on myöntänyt toimiluvan toiminnan harjoittamiseksi.

Toimilupa voidaan myöntää suomalaiselle osakeyhtiölle, joka täyttää sijoitusrahastolain mukaiset toimiluvan saamisen edellytykset liittyen omistajien ja johdon luotettavuuteen, toiminnan järjestämiseen ja taloudellisiin toimintaedellytyksiin. Säilytysyhteisönä voi lisäksi toimia luottolaitos tai ETA-luottolaitos, jolla on Suomessa sivuliike. Yhtiö ei voi toimia samanaikaisesti sekä rahastoyhtiönä että säilytysyhteisönä.

Sijoitusrahaston varojen säilyttämisen lisäksi säilytysyhteisön tehtävänä on varmistaa, että sijoitusrahaston rahasto-osuuksien liikkeeseenlaskussa ja lunastuksessa noudatetaan niin lakia kuin rahaston sääntöjä. Säilytysyhteisö vastaa siitä, että rahasto-osuuksien arvo lasketaan ja sijoitusrahaston tuotto käytetään rahaston sääntöjen, lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti. Lisäksi sijoitusrahasto huolehtii siitä, että sijoitusrahaston varoja koskeviin toimiin liittyvät maksut suoritetaan sijoitusrahastolle yleisesti käytössä olevassa määräajassa. Säilytysyhteisön tehtävänä on noudattaa rahastoyhtiön antamia toimeksiantoja, pois lukien tilanteet, jossa toimeksiannot ovat lain tai rahastoyhtiön toimintaa koskevan muun lain tai rahaston sääntöjen vastaisia. Säilytysyhteisön tehtävänä on myös varmistaa, että sijoitusrahaston kassavirtaa seurataan asianmukaisesti ja että rahasto-osuuksien merkitsemisen yhteydessä sijoittajien suorittamat tai näiden lukuun suoritettut maksut on vastaanotettu ja rahaston käteisvarat kirjattu asianmukaisesti käteistilille. Muutosdirektiivin perusteella säilytystoiminnan ulkoistamisen edellytyksiä on tarpeen täsmentää (sijoitusrahastodirektiivi 22 a artikla).

Muut sallitut palvelut ja liitännäispalvelut

Sijoitusrahastolain 2 luvun 2 §:n mukaisesti rahastoyhtiö saa harjoittaa toimilupansa mukaisesti sijoitusrahastotoimintaa. Lisäksi sijoitusrahastolaki mahdollistaa sijoitusrahastotoimintaan olennaisesti liittyvään toiminnan harjoittamisen toimiluvassa asetetuin edellytyksin. Harkinta on tapauskohtaista ja arvioinnissa olennaista on, ettei rahastoyhtiön päätehtävän ja rahasto-osuudenomistajien edun katsota kärsivän tällaisesta muusta toiminnasta¹⁴.

Näiden lisäksi rahastoyhtiö saa tarjota sijoituspalvelulain mukaista omaisuudenhoitoa, sijoitusneuvontaa sekä rahoitusvälineiden säilyttämistä sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuuksien osalta. Rahastoyhtiölle ei kuitenkaan voida myöntää toimilupaa ainoastaan edellä mainittuihin sijoituspalvelulain mukaisiin toimintoihin. Lisäksi omaisuudenhoitoon myönnetty toimilupa on edellytys toimiluvan myöntämiseksi sijoitusneuvontaan tai rahoitusvälineiden säilyttämistä sijoitusrahastojen ja yhteisyritysten osuuksien osalta. Muutosdirektiivi sallii uusina liitännäispalveluina toimeksiantojen vastaanottamisen ja välityksen sekä minkä tahansa muun toiminnon, jota rahastoyhtiö jo suorittaa edellyttäen, että eturistiriidat hallitaan. Lisäksi muutosdirektiivi sallii rahastoyhtiölle uutena palveluna vertailuarvoasetuksen mukaisen vertailuarvojen hallinnoinnin. Kyseessä on muutosdirektiivin mahdollistama kansallinen liikkumavara (sijoitusrahastodirektiivi 6 artikla 3 kohta).

Rahastoyhtiön johto

Sijoitusrahastolain mukaan rahastoyhtiötä on johdettava ammattitaitoisesti sekä terveiden ja huolellisten liiketoimintaperiaatteiden mukaisesti. Rahastoyhtiön johtoon kuuluvien henkilöiden on oltava luotettavia, eivätkä he saa olla konkurssissa eikä heidän toimintakelpoisuutensa voi olla rajoitettu. Johtoon kuuluvilla henkilöillä on lisäksi oltava

¹⁴ HE 202/1998 vp. s. 10.

sellainen yleinen sijoitusrahastotoiminnan tuntemus kuin rahastoyhtiön toiminnan laatuun ja laajuuteen katsoen on tarpeen. Jos rahastoyhtiön toimilupaan kuuluu omaisuudenhoito, johtohenkilöillä on oltava sellainen yleinen sijoituspalvelutoiminnan tuntemus kuin rahastoyhtiön harjoittaman sijoituspalvelutoiminnan laatuun ja laajuuteen katsoen on tarpeen. Johtohenkilöiden lukumäärästä, kotipaikasta taikka kokoaikaisuudesta ei ole vaatimuksia, joten näistä olisi tarpeen säätää kansallisesti (sijoitusrahastodirektiivi 7 artikla).

Sijoitusrahastolain 2 luvun 5 §:n mukaisesti rahastoyhtiön toimilupa on myönnettävä suomalaiselle osakeyhtiölle, jos saadun selvityksen perusteella voidaan varmistua siitä, että yhtiön omistajat täyttävät sijoitusrahastolain 3 luvun 5 §:ssä ja sen johto 2 §:ssä säädetyt vaatimukset ja yhtiön liiketoiminnan aiottu laajuus huomioon ottaen voidaan varmistua siitä, että rahastoyhtiötä johdetaan ammattitaitoisesti sekä terveiden ja huolellisten liiketapaperiaatteiden mukaisesti. Taustalakina sovellettavassa OYL:ssa on tiettyjä johtohenkilöiden lukumäärää ja asuinpaikkaa koskevia säännöksiä.

OYL 6 luvun 8 §:n 1 momentin mukaan hallitukseen on valittava yhdestä viiteen varsinaista jäsentä, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Jos hallitukseen kuuluu vähemmän kuin kolme jäsentä, hallituksessa on oltava ainakin yksi varajäsen. OYL:n säännökset hallituksen jäsenestä, soveltuvat myös varajäseneneen. OYL 6 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan vähintään yhdellä hallituksen jäsenellä on oltava asuinpaikka Euroopan talousalueella, jollei rekisteriviranomainen myönnä yhtiölle lupaa poiketa tästä. Sama vaatimus koskee myös mahdollista toimitusjohtajaa ja tämän sijaista sekä mahdollista hallintoneuvostoa (OYL 6 luvun 19 § ja 24 §:n 1 momentti).

Edellä kerrotuilla perusteilla nykytilaa muutettaisiin panemalla täytäntöön edellä mainittu sijoitusrahastodirektiivin 7 artiklan 1 kohdan b alakohta. OYL 1 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan osakeyhtiölain suhde erityislakiin on toissijainen.

3.1.3 Laki Finanssivalvonnasta

Tietojenvaihto toimivaltaisen valvontaviranomaisen ja veroviranomaisen välillä

Viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 24 §:n 1 momentissa säädetään Finanssivalvonnan kannalta olennaisista salassapidon perusteista. Finanssivalvonnasta annetun lain 71 §:ssä kuitenkin säädetään poikkeuksesta luovuttaa tietoa toiselle viranomaiselle salassapitovelvollisuuden estämättä eli laissa säädetään poikkeuksesta viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettuun lakiin, joka on yleislaki.

AIFM-direktiivin 47 artiklan 3 kohtaa ja sijoitusrahastodirektiivin 102 artiklan 2 kohtaa on muutettu niin, että sääntely ei estä tietojen vaihtoa samassa jäsenvaltiossa toimivaltaisten viranomaisten ja veroviranomaisten välillä. Muutokset eivät edellytä direktiivin täytäntöönpanon yhteydessä lainsäädäntötoimia siitä, mitä tietoja ja missä tarkoituksessa tulisi vaihtaa, vaan Finanssivalvonnan ja veroviranomaisten välinen tietojen vaihto jää kansallisen sääntelyn varaan. Viranomaisten välisen tietojen vaihdon parantamista on käsitelty muun muassa talousvaliokunnan mietinnössä 8/2024. Mietinnössään talousvaliokunta pitää toimivaa ja riittävän laajaa viranomaisten välistä tiedonvaihtoa välttämättömänä, mutta kuitenkin katsoo, että tietojenvaihtoon liittyvien haasteiden selvittäminen ja nykyistä toimivamman tietojenvaihtojärjestelmän rakentaminen olisi tarkoituksenmukaista toteuttaa laajempaan kokonaisuutena niin, että siinä huomioidaan laajasti rahoitusmarkkinoiden toiminnan keskeiset piirteet. Mietintöön viitaten muutosdirektiivin täytäntöönpanon vuoksi ei esitettäisi uusia säännöksiä Finanssivalvonnan ja veroviranomaisten välisestä tietojenvaihdosta.

Voimassa oleva laki täyttää muutetun AIFM-direktiivin 47 artiklan 3 kohdan ja sijoitusrahastodirektiivin 102 artiklan 2 kohdan säännöksen jäsenvaltion viranomaisen suostumuksesta, sillä Finanssivalvonnasta annetun lain 71 §:n 5 momentissa säädetään velvollisuudesta pyytää nimenomainen suostumus toisen valtion viranomaiselta.

3.2 Muu kansallisen lainsäädännön arviointi

3.2.1 Kiinteistörahastolaki

Kiinteistörahastolaki (1173/1997) tuli voimaan 1 päivänä maaliskuuta 1998. Kiinteistörahastotoiminnalla tarkoitetaan kiinteistörahastolain mukaan sellaista toimintaa, jossa yleisölle tarjotaan mahdollisuus osallistua yhteisiin kiinteistösijoituksiin siten, että yleisö osallistuu sijoittamiseen julkisen osakeyhtiön osakkeita tai kommandiittiyhtiön osuuksia merkitsemällä, ostamalla tai muutoin hankkimalla, ja yhtiö sijoittaa nämä yleisöltä hankkimansa varat edelleen pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin muussa kuin rakentamisen tai kiinteistönjalostustoiminnan tarkoituksessa. Kiinteistörahastolaissa kiinteistörahastolla tarkoitetaan julkista osakeyhtiötä, joka yhtiöjärjestyksensä mukaan harjoittaa yksinomaisena tai pääasiallisena liiketoimintanaan kiinteistörahastotoimintaa. Myös kommandiittiyhtiö, jonka osuudet ovat arvopaperimarkkinalaissa (746/2012) tarkoitettuja arvopapereita, ja joka tarjoaa yleisölle mahdollisuuden osallistua yhteisiin kiinteistösijoituksiin, rinnastetaan kiinteistörahastoon. Kiinteistörahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa tarkoitettu vaihtoehtorahasto. Koska osakeyhtiölaissa ei ole säädetty vaihtuvapääomaisesta osakeyhtiöstä eikä kommandiittiyhtiön pääomaa voi muuttaa ilman yhtiösopimuksen muutosta kaikkien yhtiömiesten myötävaikutuksella, kiinteistörahastot ovat luonteeltaan suljettuja vaihtoehtorahastoja.

3.2.2 Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta

Kiinteistörahastolain kumoaminen ja säännösten siirtäminen omaksi luvukseen vaihtoehtorahastojen hoitajista annettuun lakiin selventäisi kahtiajakoa sijoitusrahastoihin ja vaihtoehtorahastoihin EU-säätelyn mukaisesti. Samassa yhteydessä pitäisi muuttaa lakia eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta annettuun lakiin sisältyviä säädösviittauksia lain täsmällisyyden varmistamiseksi.

3.2.3 Finanssivalvonnan valvontamaksusta annettu laki

Finanssivalvonnan valvontamaksuista annettuun lakiin vuonna 2023 tehdyssä kokonaisuudistuksessa tehtiin kaikkien maksuvelvollisten perusmaksuihin tasokorotus. ETA-vaihtoehtorahastojen hoitajan ja ETA-vaihtoehtorahastojen hoitajan sivuliikkeiden perusmaksua korotettiin virheellisesti enemmän kuin muiden vaihtoehtorahastojen hoitajien maksua. Näin ollen perittävän perusmaksun määrä eroaa muiden rahastoalan toimijoiden maksuista.

4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

4.1 Keskeiset ehdotukset

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi vaihtoehtorahastojen hoitajista annettua lakia ja sijoitusrahastolakia rahastosijoittamista koskevien direktiivien muutosdirektiivin panemiseksi täytäntöön. Koska muutosdirektiivin tarkoituksena on harmonisoida vaihtoehtorahastojen hoitajista annettuun direktiiviin ja sijoitusrahastodirektiiviin perustuvaa sääntelyä entisestään ja

poistaa nykyisiä sääntelyeroja, ei muutosdirektiiviin sisälly itsessään jäsenvaltioille sääntelyoptioita. Muutosdirektiivi on jättänyt kansallista harkintavaltaa yksittäisiin AIFM-direktiivin ja sijoitusrahastodirektiivin kohtiin, jotka koskevat rahastoille sallittuja palveluita, kuluttajille myönnettyjä lainoja ja säilytysyhteisöpoikkeuksen soveltamista.

4.1.1 Maksuvalmiuden hoidon keinot

Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 8 lukuun esitetään lisättäväksi uudet 6 a–6 f §, joissa säädettäisiin maksuvalmiuden hoidon keinoista ja niiden käyttöedellytyksistä avoimissa vaihtoehtorahastoissa AIFM-direktiivin 16 ja 46 artiklan muutosten mukaisesti. Nämä säännökset eivät koskisi suljettuja vaihtoehtorahastoja, joista rahasto-osuuksia ei voi lunastaa ennen rahaston purkamista. Vastaavat säännökset esitetään lisättäväksi sijoitusrahastolain 5 lukuun sijoitusrahastodirektiivin uuden 18 a artiklan perusteella. Vaihtoehtorahastojen ja sijoitusrahastojen pitäisi valita kaksi maksuvalmiuden hoidon keinoa. Valittavana olevat keinot olisivat seuraavat: lunastusrajoitus, ilmoitusajan pidentäminen, lunastusmaksu, joustava hinnoittelu, kaksoishinnoittelu, diluutiosuojamaksu tai apporttina tehtävä lunastus. Rahamarkkinarahastojen tarvitsisi valita ainoastaan yksi maksuvalmiuden hoidon keino. Maksuvalmiuden hoidon keinoksi ei voisi valita ainoastaan lunastusmaksua ja joustavaa hinnoittelua. Valitut maksuvalmiuden hoidon keinot olisi ilmoitettava vaihtoehtorahaston tai sijoitusrahaston säännöissä ja näiden aktivointia sekä käytöstä poistoa varten tulisi laatia asianmukaiset toimintaperiaatteet.

Valittujen maksuvalmiuden hoidon keinojen lisäksi vaihtoehtorahastojen hoitajien ja sijoitusrahastojen käytettävissä olisi aina poikkeuksellisissa tilanteissa ja osuudenomistajien edun vaatiessa merkintöjen, takaisinnostojen ja lunastusten keskeyttäminen sekä varojen erottelujärjestelyt. Muutoksen johdosta sijoitusrahastolain lunastusten keskeyttämistä ja joustavaa hinnoittelua koskevat olemassa olevat maininnat ehdotetaan kumottavaksi näitä koskevan sääntelyn siirtyessä maksuvalmiuden hoidon keinoja koskeviin lainkohtiin (sijoitusrahastolain 5 luvun 4–11 §). Maksuvalmiuden hoidon keinojen käyttöä koskevat laajemmat ilmoitusvelvollisuudet Finanssivalvonnalle ehdotetaan lisättäväksi lakiin vaihtoehtorahastojen hoitajista ja sijoitusrahastolakiin muutosdirektiivin edellyttämässä laajuudessa.

Maksuvalmiuden keinoja koskevien muutoksien lisäksi Finanssivalvonnan maksuvalmiuden hoidon keinoja koskevia valtuuksia esitetään osin laajennettavaksi. Finanssivalvonta voisi jatkossa määrätä vaihtoehtorahastojen hoitajaa tai rahastoyhtiötä kuultuaan tämän keskeyttämään osuuksien tai rahasto-osuuksien lunastukset, takaisinnostot ja merkinnät taikka poistamaan tällaisen keskeytyksen. Finanssivalvonnan yhteistyötä myös muiden ETA-valtioiden valvontaviranomaisten kanssa ehdotetaan laajennettavaksi muutosdirektiivin edellyttämässä laajuudessa. Yhteistyö kattaisi niin ilmoitusvelvollisuudet kuin myös pyynnöt maksuvalmiuden hoidon keinojen käyttöönottamiseksi. Muutokset perustuisivat AIFM-direktiivin 50 artiklan ja sijoitusrahastodirektiivin 84 § artiklan muutoksiin ja niistä säädettäisiin vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 21 luvun uudessa 2 a ja 2 b §:ssä sekä sijoitusrahastolain 5 luvun 9–11 §:ssä.

4.1.2 Lainanantorahastot ja lainojen alullepano

Vaihtoehtorahastojen hoitajista annettuun lakiin ehdotetaan lisättäväksi lainan alullepanon ja lainanantorahaston määritelmät sekä uuteen 18 b lukuun AIFM-direktiivin uudet 15 artiklan mukaiset säännökset lainojen alullepanon harjoittamisen edellytyksistä sekä lainanantorahastoista. Niitä tahoja, joille vaihtoehtorahastot voisivat alullepanna lainoja, ei esitetä määriteltäväksi. Näin ollen lainojen myöntäminen kuluttajille olisi mahdollista. Tällöin tulisi kuitenkin soveltaa muutosdirektiivin tarkoittamalla tavalla niin EU-säntelyn kuin kotimaisen lainsäädännön kuluttajalainojen myöntämistä ja kulutusluottosopimuksia koskevia säännöksiä. Lainojen alullepanoa ja lainanantorahastoja käsiteltäessä vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa viitattaisiin AIFM-direktiivin mukaiseen laina-termiin muualla lainsäädännössä käytetyn luotto-termin sijasta. Säntelyssä ei kuitenkaan ole tarkoitus tehdä eroa näiden kahden termin välillä, vaan tarkoituksena on ainoastaan käyttää AIFM-direktiivin kanssa yhdenmukaista terminologiaa.

Luvussa säädettäisiin lainanantorahaston suljetusta tai avoimesta rakenteesta suljetun lainanantorahaston ollessa ensisijainen rakenne. Lisäksi säädettäisiin lainojen alullepanon toimintaperiaatteista, menettelyistä ja prosesseista sekä eturistiriitatilanteiden rajoittamisesta lainojen alullepanossa. Lainanantorahastojen vivutukselle asetettaisiin ylärajat. Vivutuksella tarkoitetaan tässä yhteydessä menetelmää, jolla vaihtoehtorahastojen hoitaja lisää hoitamansa vaihtoehtorahaston positiota joko rahaa tai arvopapereita lainaamalla, rahoitusjohdannaispositioihin sisältyvää vivutusta käyttämällä tai muulla tavalla.

Yksittäisen lainanottajan osuutta alullepannusta lainasta säänneltäisiin raja-arvoin, eli niin kutsutun sijoitusraja-arvon avulla. Lainojen tuotot kohdistettaisiin kokonaisuudessaan kyseiseen vaihtoehtorahastoon, pois lukien lainojen hallinnoinnista perittävät kulut. Kulut pitäisi ilmoittaa sijoittajille osana vaihtoehtorahastojen hoitajan säännöllistä tiedonantovelvollisuutta. Lisäksi säänneltäisiin vähimmäislainamäärän säilyttämiselvöllisyydestä. Jokaisen vaihtoehtorahastojen hoitajan hoitaman vaihtoehtorahaston pitää säilyttää vähintään viisi prosenttia kunkin lainan nimellisarvosta.

4.1.3 Ulkoistaminen

Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 10 luvun 1 ja 2 §:n sekä sijoitusrahastolain 6 luvun 1 ja 2 §:n ulkoistamista ja ulkoistamisjärjestelyjä koskevia lainkohtia ehdotetaan muutettavaksi vastaamaan AIFM-direktiivin 20 artiklan ja sijoitusrahastodirektiivin 13 artiklan uusia vaatimuksia. Yksityiskohtaisemmat tiedot ulkoistamisjärjestelyistä esitetään lisättäväksi valtiovarainministeriön asetuksiin 227/2014, 257/2019, 1040/2021. Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain ja sijoitusrahastolain maininnat merkittävän toiminnon ulkoistamisesta korvattaisiin tarkemmalla kuvauksella ulkoistettavista toiminnoista. Ulkoistettavia toimintoja ei enää jaettaisi merkittäviin toimintoihin ja muihin toimintoihin. Finanssivalvonnalle tulisi ilmoittaa entistä useammasta ulkoistamisjärjestelystä muutosdirektiivin edellyttämällä tavalla. Ulkoistamisesta tulisi antaa tarkemmat tiedot jo toimiluvan hakemisen yhteydessä. Vastaavasti salkunhoito- ja riskienhallintatehtävien ulkoistamista koskevat raportointivelvollisuudet tulisivat laajentumaan.

4.1.4 Raportointivelvollisuus

Niin vaihtoehtorahastojen hoitajien kuin myös rahastoyhtiöiden raportointivelvollisuuksia ehdotetaan laajennettavaksi AIFM-direktiivin 24 artiklan ja sijoitusrahastodirektiivin uuden 20 a artiklan vaatimusten täyttämiseksi. Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 7 luvun 3 §:n raportointivelvollisuuksia täsmennettäisiin. Lisäksi sijoitusrahastojen raportointia

Finanssivalvonnalle ehdotetaan laajennettavaksi siten, että raportointivelvollisuutta säänneltäisiin vaihtoehtorahastojen hoitajien raportointivelvollisuutta vastaavasti. Sijoitusrahastolakiin esitetään lisättäväksi 4 luvun 13 ja 14 §, jotka kattaisivat rahastoyhtiöiden uudet raportointivelvollisuudet.

4.1.5 Säilytysyhteisöt

Vaihtoehtorahastojen hoitajista annettuun lakiin ehdotetaan lisättäväksi säilytysyhteisön sijaintimaata koskeva poikkeus. Siinä missä säilytysyhteisön on nykyisin sijaittava samassa jäsenvaltiossa kuin vaihtoehtorahasto, olisi jatkossa mahdollista nimetä myös toisessa ETA-valtiossa sijaitseva säilytysyhteisö silloin, kun edellytykset ulkomaisen säilytysyhteisön nimeämiseen täyttyisivät. Vaihtoehtorahastojen hoitajan olisi toimitettava Finanssivalvonnalle perusteltu pyyntö toiseen ETA-valtioon sijoittautuneen säilytysyhteisön nimeämisestä ja pyynnössä olisi osoitettava, ettei Suomessa ole tarjolla asianmukaisia säilytyspalveluja. Lisäksi Suomen säilytysyhteisömarkkinoilla säilytettäväksi annettujen vaihtoehtorahastojen varojen kokonaismäärä saisi olla enintään alle 50 miljardia euroa. Tällä hetkellä Suomessa säilytysyhteisömarkkinan koko on noin 34 miljardia euroa¹⁵. Finanssivalvonnan olisi arvioitava tapauskohtaisesti edellytysten täyttymistä. Säilytysyhteisöpoikkeuksesta säädettäisiin vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 7 luvun 4 §:ssä ja se perustuisi AIFM-direktiivin 21 artiklan uuteen 5 a kohtaan.

Lisäksi vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 15 luvun 5 §:n ja sijoitusrahastolain 21 luvun 5 §:n säilytystehtävän ulkoistamisen edellytyksiä ehdotetaan täsmennettäväksi. Täsmennys perustuisi AIFM-direktiivin 21 artiklan 11 kohdan muutokseen sekä sijoitusrahastodirektiivin 22 a artiklan muutokseen.

4.1.6 Uudet sallitut palvelut

Vaihtoehtorahastojen hoitajia koskevan lain 3 luvun 2 ja 3 §:ään ehdotetaan lisättäväksi uusia liittännäispalveluja ja muita sallittuja palveluja AIFM-direktiivin 6 artiklan muutosten mukaisesti. Vaihtoehtorahastojen hoitaja voisi tarjota kolmansille osapuolille uutena liittännäispalveluna mitä tahansa samoja tehtäviä tai toimintoja, joita ne jo harjoittavat tai alkavat harjoittaa vaihtoehtorahastojen hoitajana edellyttäen, että mahdolliset kolmansille osapuolille suoritettavista tehtävistä tai toiminnoista syntyvät eturistiriitatilanteet hallitaan asianmukaisesti. Tällaisia tehtäviä ja toimintoja ovat esimerkiksi henkilöstö- ja tietotekniikkapalvelut sekä salkunhallintaan ja riskienhallintaan liittyvät tietotekniikkapalvelut. Lisäksi ehdotetaan, että EU:n vertailuarvoasetukseen perustuva viitearvojen hallinnoinnin tarjoaminen sallittaisiin uutena sallittuna palveluna. Edellisten lisäksi uutena palveluna ehdotetaan sallittavaksi luotonostajista ja luotonhallinnoinnista annetun lain 1 luvun 3 §:n mukainen luotonhallinnointipalveluiden tarjoaminen. Uusien palvelujen sallimisella tavoiteltaisiin vaihtoehtorahastojen hoitajien parempaa kilpailukykyä kansainvälisesti sekä skaalaetujen ja uusien tulonlähteiden hankkimista.

Sijoitusrahastolain 2 luvun 2 §:ään ehdotetaan lisättäväksi rahastoyhtiöille sallittuja uusia palveluja sijoitusrahastodirektiivin 6 artiklan muutosten mukaisesti. Esityksen mukaan

¹⁵ Lähde: Finanssivalvonnan teema-arvio säilytysyhteisötoiminnan järjestämisestä ja kestävyystietojen huomioimisesta säilytysyhteisöjen valvontatehtävissä. Saatavilla <https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/tiedotteet-ja-julkaisut/valvottavatiedotteet/2025/julkinen-raportti-fi.pdf> (14.4.2025).

rahastoyhtiö voisi tarjota kolmansille osapuolille uutena liitännäispalveluna toimeksiantojen vastaanottamista ja välittämistä, kuten vaihtoehtorahastojen hoitajat voivat tarjota jo nykyään. Lisäksi ehdotetaan, että rahastoyhtiöt voisivat vaihtoehtorahastojen hoitajia vastaavasti tarjota kolmansille osapuolille mitä tahansa muuta tehtävää tai toimintaa, jota rahastoyhtiö jo suorittaa edellyttäen, että mahdolliset eturistiriidat kyetään hallitsemaan. Rahastoyhtiö voi jo nykyään sijoitusrahastolain 2 luvun 2 §:n perusteella harjoittaa sijoitusrahastotoiminnan lisäksi sijoitusrahastotoimintaan olennaisesti liittyvää toimintaa, jos tällainen toiminta ei ole omiaan vahingoittamaan rahasto-osuuden omistajien etua. Uusi palvelu kuitenkin laajentaisi palvelujen tarjoamisen mahdollisuutta olematta nykyisen kansallisen säännöksen kanssa ristiriidassa. Lisäksi ehdotetaan, että uutena palveluna sallittaisiin viitearvojen hallinnoinnin tarjoaminen samoin kuin vaihtoehtorahastojen hoitajille.

4.1.7 Johtohenkilöt

Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 6 luvun 5 §:ään ja sijoitusrahastolain 3 luvun 2 §:ään ehdotetaan muutoksia johtohenkilöille asetettaviin vaatimuksiin. Sekä vaihtoehtorahastojen hoitajille että rahastoyhtiöille ehdotetaan velvollisuutta nimetä vähintään kaksi luonnollista henkilöä liiketoimintojen kokoaikaiseen johtamiseen. Näiden henkilöiden vakituisen asuinpaikan olisi oltava ETA-alueella. Kyseessä olisi johtohenkilöiden vähimmäismäärä, jonka riittävyyttä arvioitaessa tulisi ottaa huomioon esimerkiksi sijoitusrahastojen tai vaihtoehtorahastojen koko ja monimutkaisuus. Vaatimukset perustuvat AIFM-direktiivin 8 artiklan ja sijoitusrahastodirektiivin 7 artiklan samansisältöisiin muutoksiin.

4.1.8 Kiinteistörahastolain kumoaminen ja säännösten siirtäminen vaihtoehtorahastojen hoitajista annettuun lakiin

Kiinteistörahastolaki ehdotetaan kumottavaksi ja sen säännökset pääosin siirrettäväksi vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain VI osaan ”Eryiset rahastotyypit” uudeksi 18 a luvuksi. Voimassa olevan kiinteistörahastorikoksen tunnusmerkistö kiinteistörahaston nimityksen käyttämisestä ehdotetaan siirrettäväksi vaihtoehtorahastorikoksen tunnusmerkistöön vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 22 luvun 5 §:n 5 kohtaan. Kiinteistörahastorikoksen ja kiinteistörahastorikkomuksen tunnusmerkistöt siirtyisivät myös Finanssivalvonnan seuraamusmaksun uhkaisiksi. Arvioitsijarikkomuksesta esitettäisiin säädettäväksi voimassa olevan kiinteistörahastolain 26 §:n mukaisesti. Muuten sisältöön ei ehdoteta muita kuin teknisiä muutoksia. Samassa yhteydessä ehdotetaan muutettavaksi eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta annettua lakia siten, että lain viittaukset kiinteistörahastolakiin korvattaisiin viittauksilla AIFM-lain ehdotettuun 18 a lukuun. Lisäksi valtiovarainministeriön asetus kiinteistörahastolain nojalla annettavien tietojen vähimmäisvaatimuksista 233/2014 päivitetäisiin vastaamaan tehtyjä muutoksia.

Muutos parantaisi lainsäädännön ymmärrettävyyttä ja selventäisi kahtiajakoa sijoitusrahastoihin ja vaihtoehtorahastoihin. Kansallinen lainsäädäntö noudattaisi jatkossa samaa linjaa kuin AIFM-direktiiviin ja sijoitusrahastodirektiiviin jakautuva EU-sääntely.

Suomessa ei tällä hetkellä toimi yhtään nykyisen kiinteistörahastolain mukaista kiinteistörahastoa. Tämä sijoitusmuoto on kuitenkin suosittu monissa maissa, joten ei ole syytä poistaa mahdollisuutta nykyisen kiinteistörahastolain mukaiseen rakenteeseen kiinteistösijoittamisessa. Vaikka säännösten soveltamisala olisi kapea-alainen, se tarjoaisi edelleen vaihtoehdoisen erityissijoitusmuodon kiinteistöjen arvopaperistamisessa kansainvälisillä markkinoilla tunnetulla tavalla.

4.2 Pääasialliset vaikutukset

4.2.1 Taloudelliset vaikutukset

4.2.1.1 Vaikutukset yrityksiin

Vaikutukset vaihtoehtorahastojen hoitajiin ja rahastoyhtiöihin

Lakiehdotusten muutokset koskevat vaihtoehtorahaston hoitajia ja rahastoyhtiöitä ja siten niihin kohdistuvat myös merkittävimmät lakiehdotusten vaikutukset. On kuitenkin huomioitava, että kyseisillä lakiehdotuksilla hienosäädetään jo voimassa olevaa lainsäädäntöä, joten toimijoihin kohdistuvat vaikutukset ovat monin osin rajoittuja.

Finanssivalvonnan valvottavaluettelon¹⁶ perusteella Suomessa 14.4.2025 toimi 19 rahastoyhtiötä, joista kuudella oli lupa harjoittaa myös omaisuudenhoitoa. Vaihtoehtorahastojen hoitajia oli 134, joista toimiluvallisia oli 36 ja rekisteröityjä 98. Lisäksi rahastoyhtiöistä ja vaihtoehtorahastojen hoitajista 19 oli rekisteröitynyt myös EuVECA-hoitajaksi. Lisäksi viidellä ulkomaisella rahastoyhtiöllä tai vaihtoehtorahastojen hoitajalla oli sivuliike Suomessa. Suomen Pankin tietojen mukaan vuoden 2024 lopussa suomalaisiin sijoitusrahastoihin oli sijoitettuna 186 miljardia euroa¹⁷. Täten suomalaisten rahastoyhtiöiden ja vaihtoehtorahastojen hoitajien hallinnassa on merkittävän kokoinen varallisuus.

Säilytisyhteisöt ovat keskeinen osa sijoitusrahastojen ja vaihtoehtorahastojen infrastruktuuria, sillä ne vastaavat rahastoihin sijoitettujen varojen säilyttämisestä. Säilytisyhteisön nimeäminen ja säilytisyhteisöpalvelun järjestäminen on edellytys toimiluvallisten rahastoyhtiöiden ja vaihtoehtorahastojen hoitajien hoitamille rahastoille. Säilytisyhteisöillä on hoidossaan oleviin varoihin kohdistuvat laajat valvontavelvollisuudet, joten niillä on tärkeä merkitys sijoittajansuojan kannalta varmistaa sijoitusrahastojen ja vaihtoehtorahastojen hoitajille säädettyjen velvoitteiden noudattamista. Lisäksi ne huolehtivat varojen erillään pidosta. Säilytisyhteisön tehtävät on määritelty yksityiskohtaisesti sekä EU-tasolla että kotimaaisessa lainsäädännössä. Säilytisyhteisöt arvioivat monenlaisia tekijöitä harkitessaan palvelujen tarjoamista ja säilytisyhteisöpalveluiden tarjoaminen pitää olla liiketoiminnallisesti järkevää. Sijoituskohteiden omaisuusluokka on keskeinen tekijä siitä päätettäessä. Säilytisyhteisöjen säilytyksessä oli 30.6.2024 säilytisyhteisöjen oman ilmoituksen mukaan 408 sijoitusrahastoa (147,1 miljardia euroa) ja 253 vaihtoehtorahastoa (33,6 miljardia euroa). Säilytisyhteisömarkkinat ovat keskittyneet vain muutamalle säilytisyhteisölle Suomessa ja säilytettävänä olevien rahastojen varoista noin 95 prosenttia oli kolmen säilytisyhteisön säilytyksessä. Viidestä Suomessa toimivasta säilytisyhteisöstä kolme on ulkomaisen ETA-luottolaitoksen sivuliikkeitä.¹⁸

¹⁶ Lähde: Finanssivalvonta: <https://www.finanssivalvonta.fi/rekisterit/valvottavaluettelo/> (14.4.2025).

¹⁷ Lähde: Suomen Pankki: https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/taulukot-ja-kuviot/sijoitus--ja-paamarahastot/taulukot/sira-taulukot-fi/sij_rah_osuus_velan_jakautuminen_omistajasektoreille_fi/ (15.4.2025). Suomen Pankki ei jaottele tilastoissaan rahastoja sijoitusrahastoihin ja vaihtoehtorahastoihin, vaan tilastot saattavat pitää mukanaan sijoitusrahastojen lisäksi joidenkin vaihtoehtorahastojen tietoja.

¹⁸ Lähde: Finanssivalvonta: <https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/tiedotteet-ja-julkaisut/valvottavatiedotteet/2025/julkinen-raportti-fi.pdf> (17.4.2025).

Ehdotetut lakimuutokset tulevat joiltain osin lisäämään niin vaihtoehtorahastojen hoitajille kuin myös rahastoyhtiöille aiheutuvia hallinnollisia kustannuksia. Hallinnolliset kustannukset liittyvät muun muassa ulkoistamisen valvontaan, kasvaviin raportointivelvollisuuksiin sekä maksuvalmiuden hoidon keinojen käyttämiseen. Vaikka pääosin ehdotetut muutokset koskevat vaihtoehtorahastoja ja niiden hoitajia, niin rahastoyhtiöiden osalta ulkoistamiseen liittyviä järjestelyjä ja raportointivelvollisuuksia ehdotetaan yhdenmukaistettavaksi vaihtoehtorahastojen hoitajia koskevan sääntelyn kanssa. Näin ollen rahastoyhtiöille tulee erityisesti lainsäädännön voimaantulon yhteydessä erinäisiä kertaluonteisia hallinnollisia tehtäviä saattaessaan toimintansa muuttuneen lainsäädännön mukaiseksi. Koska vaihtoehtorahastojen hoitajat ja rahastoyhtiöt ovat hyvin erilaisia niin toimintansa kuin esimerkiksi kokonsa osalta, on hyvin haastavaa arvioida euromääräisesti sääntelyn vaikutuksia toimijoihin. Kuitenkaan vaikutusten kokoluokan ei arvioida aiheuttavan merkittävää estettä tai heikennystä liiketoiminnan harjoittamiseen, koska kyseessä on pitkälti voimassa olevan lainsäädännön täydentämistä.

Yksi merkittävin muutos nykysääntelyyn liittyy ulkoistamiseen. Ehdotettujen raportointimuutosten voidaan nähdä vaikuttavan niin vaihtoehtorahastojen hoitajiin kuin myös rahastoyhtiöihin erityisesti ulkoistamisen raportoinnin osalta. Finanssivalvonnan tietojen mukaan rahastoyhtiöt ja vaihtoehtorahastojen hoitajat ulkoistavat paljon toimintaansa. Finanssivalvonta toteutti keväällä 2023 vuosittaisen kyselyn rahastoyhtiöille ja toimiluvallisille vaihtoehtorahastojen hoitajille. Kyselyn tulosten mukaan vuonna 2023 nämä olivat ulkoistaneet toimintojaan varsin laajasti. Kaikki kyselyyn vastanneet rahastoyhtiöt ja toimiluvalliset vaihtoehtorahastojen hoitajat olivat ulkoistaneet ainakin yhden toiminnon. Yhteensä jopa hieman yli 80 prosenttia kyselyyn vastanneista oli ulkoistanut vuonna 2023 viisi toimintoa tai enemmän.¹⁹ Toimintojen ulkoistus voi koskea myös salkunhoitoa tai riskienhallintaa. Finanssivalvonnan tietojen perusteella noin 48 prosenttia kyselyyn vastanneista rahastoyhtiöistä ja vaihtoehtorahastojen hoitajista oli ulkoistanut salkunhoitotoimintojaan ja noin 16 prosenttia riskienhallintatoimintojaan.²⁰ Yli 70 prosenttia oli ulkoistanut taloushallinnon, tietojärjestelmät, sisäisen tarkastuksen sekä compliance-toiminnon. Viime kädessä raportointivelvollisuuksien muutoksien vaikutukset toimijoihin riippuu paljon siitä, kuinka suuri osa toiminnoista on ulkoistettu kolmannelle taholle, sillä erityisesti ulkoistamista koskevia raportointivaatimuksia on laajennettu.

Lisäksi ehdotetut lakimuutokset koskien maksuvalmiuden hallintaa tulevat kasvattamaan avoimia vaihtoehtorahastoja hallinnoivien vaihtoehtorahastojen hoitajien ja rahastoyhtiöiden käytössä olevia maksuvalmiuden hoidon keinoja. Käytettävissä olevat eri vaihtoehdot tuovat liikkumavaraa erinäisiin markkinoiden stressitilanteisiin. Vaihtoehtorahastojen hoitajat ja rahastoyhtiöt pystyvät jatkossa muutosten johdosta vastaamaan paremmin kasvaviin lunastuspaineisiin vaikeissa markkinaolosuhteissa. Vaikka ehdotetut muutokset laajentavat vaihtoehtorahastojen hoitajien ja rahastoyhtiöiden valinnanvaraa, lakiehdotukset aiheuttavat niille etenkin kertaluonteisia hallinnollisia kustannuksia, koska muutosten takia toimijoiden on päivitettävä prosessiaan ja rahastoa koskevia sääntöjä.

¹⁹ Lähde: Finanssivalvonta 2024: <https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/tiedotteet-ja-julkaisut/valvottavatiedotteet/2024/havaintoja-rahastonhoitajien-ja-sijoituspalvelujen-tarjoajien-toiminnasta.pdf> (15.4.2025).

²⁰ Lähde: Finanssivalvonta 2024, 46 dia. <https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/paaomamarkkinat/vaihtoehtorahastojen-hoitajat/ajankohtaista-rahastojen-hoitajien-valvonnasta--31.1.2024-ja-6.2.2024.pdf> (15.4.2025).

Lakiehdotuksissa ehdotetaan säännöksiä koskien lainoja alullepanevia rahastoja. Ehdotettu sääntely koskee vain vaihtoehtorahastoja. Rahastojen lainanantoa ei ole aikaisemmin säännelty. Sääntelyn tarkoituksena on yhdenmukaistaa toimintakehikkoa EU:ssa ja kansallisesti. Suomessa on nykyisin arviolta muutamia lainoja alullepanevia rahastoja. Jatkossa lainoja alullepanevien vaihtoehtorahastojen osalta vaihtoehtorahastojen hoitajien tulee laatia toimintaperiaatteet, mikä tarkoittaa mahdollisesti muutoksia vaihtoehtorahaston toimintaan ja sen hoitamiseen. Vaihtoehtorahastojen hoitajille, jotka hoitavat lainoja alullepanevia vaihtoehtorahastoja, tulee aiheutumaan sekä kertaluontoisia että jatkuvia hallinnollisia kustannuksia uuden sääntelyn vuoksi.

Hallituksen esityksessä ehdotetaan otettavaksi käyttöön jäsenvaltio-optioita, joilla parannetaan vaihtoehtorahastojen hoitajien ja rahastoyhtiöiden liiketoimintamahdollisuuksia. Esimerkiksi jatkossa rahastoyhtiöille ja vaihtoehtorahastojen hoitajille mahdollistettaisiin uudenlaisten liitännäis- ja muiden palveluiden tarjoaminen, mikä tarkoittaisi toimijoille mahdollisia uusia tulonlähteitä ja toiminnan skaalaamista. Lisäksi lakiehdotukset tuovat myös joiltain osin joustavuutta säilytysyhteisön valintaan.

Vaikutukset muihin yrityksiin ja yritysrahoitukseen

Sekä vaihtoehtorahastojen että sijoitusrahastojen kautta kanavoituu rahoitusta suomalaisiin ja ulkomaisiin yrityksiin. Suomen Pankin tietojen mukaan suomalaisten sijoitusrahastojen sijoituksista yrityssektoriin kohdistui 91,1 miljardia euroa, josta 17,3 miljardia euroa oli sijoitettuna suomalaisiin yrityksiin. Lähtökohtaisesti sijoitusrahastojen kautta voidaan sijoittaa pörssiyrityksiin tai esimerkiksi pörssinoteerattuihin joukkolainoihin. Vaihtoehtorahastojen kautta tapahtuvalla sijoittamisella on taas suurempi merkitys pk-yritys-, start-up- ja kiinteistökentällä. Pääomasijoittamisessa vaihtoehtorahastorakenteella onkin avainrooli. Täten myös rahastosääntelyn muutoksilla voi olla epäsuoraa vaikutusta suomalaiseen yritysrahoitukseen. Suurin osa lakiehdotuksista koskee vaihtoehtorahaston hoitajien ja rahastoyhtiön sisäistä toimintaa, jolla ei katsota olevan merkittävää vaikutusta yritysrahoitukseen. Kuitenkin lainanantorahastojen mahdollistaminen voi kasvattaa suomalaisten yritysten rahoituskanavia ja -mahdollisuuksia ja näin ollen rahastosektorin kasvamisen myötä rahastojen kautta voi ohjautua entistä enemmän rahoitusta yrityksille.

Useat yritykset toimivat rahoitusmarkkinoilla sijoittajina. Esimerkiksi Suomessa työeläkelaitokset ovat suuria institutionaalisia sijoittajia, jotka sijoittavat rahastoihin. Suomen Pankin tietojen mukaan työeläkelaitokset olivat sijoittaneet vuoden 2024 lopussa suomalaisiin sijoitusrahastoihin 5,3 miljardia euroa. Lisäksi esimerkiksi vakuutuslaitoksilla oli sijoituksia suomalaisiin sijoitusrahastoihin 37,3 miljardia euroa, muilla rahoituslaitoksilla 21,1 miljardia euroa sekä yrityksillä ja asuntoyhteisöillä 13,0 miljardia euroa.²¹ Lakiehdotuksen muutoksilla voi olla epäsuoria vaikutuksia sijoittajina toimiviin yrityksiin, mutta näiden vaikutusten ei arvioida olevan merkittäviä. Alla on kuvattuna vaikutuksia sijoittajina toimiviin kotitalouksiin, vaikutukset sijoittajina toimiviin yrityksiin ovat samansuuntaisia.

²¹ Lähde: Suomen Pankki. https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/taulukot-ja-kuviot/sijoitus-ja-paomarahastot/taulukot/sira-taulukot-fi/sij_rah_osuus_velan_jakautuminen_omistajasektoreille_fi/ (15.4.2025).

4.2.1.2 Vaikutukset kotitalouksiin

Suomalaiset kotitaloudet ovat sijoittaneet sijoitusrahastoihin mutta myös vaihtoehtorahastoihin, esimerkiksi kiinteistörahasojen kautta. Tilastokeskuksen tietojen mukaan vuoden 2023 lopussa sijoitusrahastoja omisti yli 1,5 miljoonaa suomalaista. Lisäksi rahastosijoittaminen on kasvanut kotitalouksien keskuudessa viime vuosina. Vuoden 2023 lopussa 28,6 prosenttia suomalaisesta asuntoväestöstä omisti sijoitusrahastoja, kun vastaava osuus oli noin kymmenen vuotta sitten vuonna 2013 17,2 prosenttia.²²

Suomen Pankin tietojen mukaan loppuvuonna 2024 suomalaiset kotitaloudet omistivat rahasto-osuuksia kotimaisista sijoitusrahastoista noin 36,7 miljardin euron edestä.²³ Lisäksi suomalaisten kotitalouksien varoja kanavoituu varsin paljon kotimaisiin sijoitusrahastoihin myös muuta kautta, kuten vakuutuslaitosten kanssa tehtyjen sijoitussidonnaisten vakuutussojpmusten kautta.

Suomessa kotitalouksien toimiessa rahastojen sijoittajina, on muutoksilla myös epäsuoria vaikutuksia kotitalouksiin. Näiden ei kuitenkaan arvioida olevan merkittäviä. Suurimman osan suomalaisten kotitalouksien rahastosijoitusten kohdistuessa kotimaisiin sijoitusrahastoihin, on implementoitavalla EU-lainsäädännöllä ja siitä johtuvilla kansallisen lainsäädännön muutoksella joitain pieniä epäsuoria välillisiä vaikutuksia suureen osaan kotitalouksista. Ehdotetun lainsäädännön tarkoituksena on muun muassa korkeatasoisen sijoittajiensojan varmistaminen esimerkiksi tiedonsaantioikeutta parantamalla. Kotitalouksien tiedonsaantioikeudet tulevat ehdotusten vuoksi paranemaan hieman nykyisestä. Kotitaloudet saavat ehdotetun sääntelyn perusteella paremmin tietoa rahastojen käyttämisestä maksuvalmiuden hoidon keinoista ja näiden käytön edellytyksistä.

Suomessa vaihtoehtorahastot on saatettu myös ei-ammattimaisten asiakkaiden saataville, mikä osaltaan laajentaa sijoittajien sijoitusmahdollisuuksia. Lainojen alullepanon ja lainanantorahastot mahdollistava lainsäädäntö tulee edelleen kasvattamaan kotitalouksien eri sijoitusvaihtoehtojen saatavuutta. Tällöin luonnollisesti edellytyksenä on, että vaihtoehtorahastojen hoitajat ottavat hallinnoitavakseen lainoja alullepanevia vaihtoehtorahastoja. Lisäksi lainoja alullepanevat vaihtoehtorahastot voivat tarjota kuluttajaluottoja eli lainoja kotitalouksille. Jos kuluttajaluottoja myöntäviä vaihtoehtorahastoja perustetaan Suomeen, se todennäköisesti tarkoittaa kuluttajaluottojen aikaisempaa laajempaa tarjontaa Suomessa. Kuitenkin kuluttajansuojalainsäädäntöä ja kuluttajaluottoja koskevaa muuta sääntelyä sovellettaisiin myös vaihtoehtorahastojen myöntämiin kuluttajaluottoihin. Koska ei ole tiedossa, kuinka paljon kuluttajaluottoja vaihtoehtorahastoista myönnettäisiin, kotitalouksiin kohdistuvia vaikutuksia on vaikea arvioida.

4.2.1.3 Kokonaiskuva taloudellisista vaikutuksesta ja kansantaloudelliset vaikutukset

Ehdotettujen muutoksien tarkoituksena on selkeyttää rahoitusmarkkinoiden rahastosektoriin kohdistuvaa lainsäädäntöä muutosdirektiivin edellyttämällä tavalla. Ehdotettujen muutoksien koskiessa rahastolainsäädännön selkeyttämistä ja päivittämistä direktiivin edellyttämällä tavalla, ei ehdotetuilla muutoksilla voida arvioida olevan erityisen merkittäviä kansantaloudellisia vaikutuksia muuten kuin rahoitusvakauden ylläpitämisen edistämisen

²² Lähde: Tilastokeskus: <https://stat.fi/julkaisu/cln2unbyw35we0bvz77jiziv> (15.10.2024).

²³ Lähde: Suomen Pankki: https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/taulukot-ja-kuviot/sijoitus-ja-paomarahastot/kuviot/sira-kuviot-fi/sij_rah_osuusvelka_omistajasektoreille_chrt_fi/ (15.4.2025).

osalta. Ehdotetuilla muutoksilla on vaikutusta vaihtoehtorahastojen hoitajiin, rahastoyhtiöihin, Finanssivalvontaan ja siten epäsuorasti myös muihin rahoitusmarkkinoilla toimiviin, kuten sijoittajiin. Ehdotuksilla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia muihin toimijoihin. Esitetyillä lakimuutoksilla ei arvioida olevan vaikutuksia julkiseen talouteen.

Yhtenä muutosdirektiivin tavoitteena ja siten myös kansallisten lakimuutosten pyrkimyksenä on eurooppalaisten ja siten myös suomalaisten rahastojen kilpailukyvyn parantaminen sekä kotimaisilla kuin myös kansainvälisilläkin markkinoilla. Kotimaisten rahastojen kilpailukyvyn parantuminen ja rahastojen rahastopääoman kasvu voivat olla omiaan ohjaamaan varallisuutta suomalaiseseen yritysrahoitukseen. Erityisesti lainoja alullepanevien rahastojen osalta voivat kotimaisten yritysten rahoituskanavat parantua tai vähintään monipuolistua.

4.2.2 Muut ihmisiin kohdistuvat ja yhteiskunnalliset vaikutukset

4.2.2.1 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Esityksessä ehdotetaan Finanssivalvonnalle lisää toimi- ja valvontavaltuuksia. Esitetyissä säännöksissä tulnaisiin esimerkiksi vahvistamaan Finanssivalvonnan mahdollisuuksia valvoa sijoitusrahastoja ja vaihtoehtorahastojen hoitajia erityisesti niiden valitsemien maksuvalmiuden hoidon keinojen osalta. Finanssivalvonnalle ehdotetaan lakiehdotuksissa lisättäväksi valtuudet vaatia vaihtoehtorahastojen hoitajaa tai rahastoyhtiötä tätä kuultuaan ottamaan käyttöön merkintöjen, takaisinostojen tai lunastusten väliaikaisen keskeyttämisen poikkeustilanteissa. Toisaalta Finanssivalvonnalla on ollut kattavat toimi- ja valvontavaltuudet jo ennestään koskien vaihtoehtorahaston hoitajia ja rahastoyhtiöitä, joten käytännön muutosten vaikutusten voidaan arvioida olevan pieniä. Lisäksi Finanssivalvonnan raportointivelvollisuudet suhteessa Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaiseen tulevat kasvamaan esitettyjen muutosten osalta. Vastaavasti myös järjestelmäriskikomitealle tapahtuvaa informointia koskevat velvoitteet tulevat sääntelyn myötä osin kasvamaan. Alustavien arvioiden mukaan Finanssivalvonnan työmäärä kasvaisi ehdotetun sääntelyn myötä vähän.

5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

5.1 Yleistä toteuttamisvaihtoehdoista

Muutosdirektiivin täytäntöönpanossa on jonkin verran kansallista liikkumavaraa. Muutosdirektiivi sallii tietyiltä osin valinnaisia mahdollisuuksia kansallisessa lainsäädännössä, mutta osin myös tiukempaa kansallista lainsäädäntöä. Esityksessä on valittu muutosdirektiivin vaihtoehtoista ne, jotka parhaiten edistävät Suomen rahoitusmarkkinoiden kilpailukykyä ja hallitusohjelman tavoitteiden toteutumista. Kansallisesti ei säädettäisi muutosdirektiivin vaatimukset ylittäviä lisävelvoitteita. Muutosdirektiivin tarjoama kansallinen liikkumavara pyrittäisiin hyödyntämään panemalla täytäntöön kansallisesti valinnaiset sallivat säännökset ja jättämällä ottamatta käyttöön mahdollisuudet kansallisiin rajoituksiin.

Muutosdirektiivin sallimaan kansalliseen liikkumavaraan kuuluu tiettyjä uusia sallittuja palveluita sekä vaihtoehtorahastojen hoitajille että rahastoyhtiöille. Kummatkin voivat jatkossa tarjota kolmansille osapuolille uutena liitännäispalveluna mitä tahansa samoja tehtäviä tai toimintoja, joita ne jo suorittavat vaihtoehtorahastojen hoitajana tai sijoitusrahastoja hallinnoivana rahastoyhtiönä edellyttäen, että mahdolliset kolmansille osapuolille suoritettavista tehtävistä tai toiminnoista syntyvät eturistiritiirit hallitaan asianmukaisesti. Tällaisia tehtäviä ja toimintoja ovat esimerkiksi henkilöstö- ja tietotekniikkapalvelut sekä salkunhallintaan ja riskienhallintaan liittyvät tietotekniikkapalvelut. Näiden uusien palvelujen sallimisen tavoitteena muutosdirektiivissä on parantaa vaihtoehtorahastojen hoitajien ja

rahastoyhtiöiden kansainvälistä kilpailukykyä ja mahdollistaa uusia tulonlähteitä. Tämän lisäksi rahastoyhtiölle sallitaan uutena liitännäispalveluna toimeksiantojen vastaanottaminen, jota vaihtoehtorahastojen hoitajat voivat jo nykyisellään tarjota.

Uusi sallittu palvelu sekä vaihtoehtorahastojen hoitajille että rahastoyhtiölle olisi viitearvojen hallinnoinnin tarjoaminen. Sen lisäksi vaihtoehtorahastojen hoitajille sallitaan luotonhallintopalveluiden tarjoaminen. Tässä esityksessä ehdotetaan, että muutosdirektiivin sallimat kansalliset optiot vaihtoehtorahastojen hoitajalle ja rahastoyhtiölle uusien sallittujen palvelujen hyväksymiseksi otettaisiin käyttöön kokonaisuudessaan.

Muutosdirektiivi sallii, että lainoja alullepanevia vaihtoehtorahastoja hoitaville vaihtoehtorahastojen hoitajille voidaan kansallisesti vahvistaa tiukemmat säännöt tietyn tyyppisten vaihtoehtorahastojen osalta. Lisäksi muutosdirektiivi sallii, että kansallisesti voidaan yleistä etua koskevista pakottavista syistä kieltää kuluttajalainojen alullepano vaihtoehtorahastojen toimesta kyseisen jäsenvaltion alueella. Tässä esityksessä ei ehdoteta tiukempia kansallisia säännöksiä lainoja alulle paneville vaihtoehtorahastoille. Esityksen mukaan myöskään muutosdirektiivin sallimaa kansallista rajoitusta kieltää kuluttajille myönnettävä lainat ei otettaisi käyttöön. Kuluttajille myönnettäviä lainoja koskisivat kuitenkin muuta lainanantoa tiukemmat muutosdirektiivin edellyttämät vaatimukset. Muutosdirektiivi edellyttää, että kuluttajille lainoja myöntäviin vaihtoehtorahastoihin sovellettaisiin EU-oikeuden muita kuluttajaluottoihin sovellettavia säädöksiä, kuten kulutusluottosopimuksia koskevaa direktiiviä ja luotonhallinnointia ja luotonostamista koskevaa direktiiviä. Lisäksi vaihtoehtorahastojen hoitajan olisi noudatettava kansallista kuluttajaluottoja koskevaa sääntelyä.

Muutosdirektiivi sallii kansallista liikkumavaraa myös ns. säilytysyhteisöpoikkeuksen muodossa. Poikkeuksen tarkoituksena on korjata sitä puutetta, ettei kaikilla markkinoilla ole kilpailukykyistä säilytysyhteisöpalvelujen tarjontaa, mikä voi näkyä esimerkiksi vaihtoehtorahastojen hoitajan kustannusten kasvuna ja vähemmän tehokkaina vaihtoehtorahastojen markkinoina. Päätös sallia toiseen ETA-valtioon sijoittautuneen säilytysyhteisön nimeäminen kotimaisen palveluntarjoajan sijaan olisi kuitenkin muutosdirektiivin mukaan vain rajoitetusti mahdollista. Yhtenä edellytyksenä on, että Suomesta ei löydy sellaista säilytysyhteisöä, joka pystyy tehokkaasti täyttämään kyseisen vaihtoehtorahaston säilytysyhteisöpalvelutarpeen. Toisena edellytyksenä on, että Suomen säilytysyhteisömarkkinoilla säilytettäväksi annettujen vaihtoehtorahastojen varojen kokonaismäärä saa olla enintään 50 miljardia euroa. Kolmantena edellytyksenä on Finanssivalvonnan tapauskohtainen arvio säilytysyhteisöpalvelujen puutteesta kyseisen vaihtoehtorahaston sijoitusstrategia huomioon ottaen. Esityksessä ehdotetaan, että ns. säilytysyhteisöpoikkeus otetaan käyttöön, jolloin edellä kerrottujen edellytysten täytyessä Finanssivalvonta voisi nimetä vaihtoehtorahastolle säilytysyhteisön toisesta ETA-valtiosta.

Kiinteistörahastoja säännellään kiinteistörahastolaissa. Kiinteistörahastot ovat kuitenkin yksi vaihtoehtorahastojen erityistyyppi. Johdonmukaisuuden vuoksi kiinteistörahastoja koskeva sääntely katsotaan tarkoituksenmukaiseksi siirtää omaksi luvukseen vaihtoehtorahastojen hoitajista annettuun lakiin. Muutos parantaisi lainsäädännön ymmärrettävyyttä ja kahtiajakoa sijoitusrahastoihin ja vaihtoehtorahastoihin. Kansallinen lainsäädäntö noudattaisi näin jatkossa samaa linjaa kuin EU-sääntely jaossa sijoitusrahastodirektiiviin ja vaihtoehtorahastojen hoitajista annettuun direktiiviin. Esityksessä ehdotetaan kiinteistörahastolaki kumottavaksi ja siinä olevia säännöksiä siirrettäväksi omaksi luvukseen vaihtoehtorahastojen hoitajista annettuun lakiin.

Vaikka kiinteistörahasolain säännöksiin ei muutoksen yhteydessä tehtäisi lähtökohtaisesti muita kuin teknisiä muutoksia, rikosoikeudellisia seuraamuksia koskevia säännöksiä ei kuitenkaan voisi jättää arvioimatta. Rangaistussäännökset on säädetty osin jo 1990-luvulla. AIFM-direktiivin 48 artikla velvoittaa yleisluonteisesti säätämään direktiivin säännösten rikkomisesta tehokkaita, oikeasuhtaisia ja varoittavia seuraamuksia, joiden ei kuitenkaan edellytetä olevan rikosoikeudellisia. Muutosdirektiivin muutokset eivät koske näitä seuraamuksia.

5.1.1 Muutosdirektiivin mahdollistama kansallinen liikkumavara

Hallituksen esityksessä ehdotetut muutokset ovat sellaisia lakimuutoksia, jotka tulevat tehtäväksi kansalliseen lakiin EU:n direktiivin johdosta. Muutosdirektiivi sisältää vain pieniltä osin liikkumavaraa jäsenvaltioille kansallisessa täytäntöönpanossa. Tällaisia ovat AIFM-direktiivin 6 artiklan 4 kohdan ja sijoitusrahasodirektiivin 6 artiklan 3 kohdan mukaiset liitännäispalveluita ja muita sallittuja palveluita koskevat optiot, jäsenvaltioiden mahdollisuus kieltää vaihtoehtorahastojen lainanmyöntö kuluttajille (AIFM-direktiivin 15 artiklan 4 g kohta), mahdollisuus säilytysyhteisöpoikkeuksen käyttämiseen (AIFM-direktiivi 21 artiklan 5 kohdan a alakohhta) sekä tietyissä tilanteissa vaihtoehtorahastojen markkinointi ilman ns. EU-passia (AIFM-direktiivin 36 artiklan 1 kohta ja 42 artiklan 1 kohta).

5.1.2 Kielto myöntää lainoja kuluttajille

AIFM-direktiivin 15 artiklan 4 g kohdan mukaisesti jäsenvaltioilla on mahdollisuus kieltää lainoja alullepanevia vaihtoehtorahastoja myöntämästä kuluttajille lainoja alueellaan ja kieltää vaihtoehtorahastoja hallinnoimasta alueellaan tällaisia kuluttajille myönnettyjä luottoja. Tällainen kielto ei kuitenkaan vaikuttaisi kuluttajille lainoja myöntävien tai kuluttajille myönnettyjä luottoja hallinnoivien vaihtoehtorahastojen markkinointiin unionissa.

Asian valmistelussa ei ole esitetty toimijoiden ammattimainen luonne huomioon ottaen perusteluja sille, että vaihtoehtorahastoja tulisi rajoittaa myöntämästä kuluttajille lainoja. Vaihtoehtorahastojen hoitajat ovat varsin kattavan sääntelyn piirissä eikä ole perusteita rajoittaa juuri vaihtoehtorahastojen hoitajia myöntämästä lainoja kuluttajille. Kuluttajille kohdistuvaan lainanantoon liittyy lisäksi laaja-alaisesti niin kotimaista kuin EU-tasosta sääntelyä.

5.2 Muiden jäsenvaltioiden suunnittelemat tai toteuttamat keinot

Muutosdirektiivin täytäntöönpano on parhaillaan kesken eri jäsenvaltioissa, minkä vuoksi muiden jäsenvaltioiden suunnittelemista tai toteuttamista EU-säädöksen täytäntöönpanotoimista ei ole vielä saatu kattavasti tietoa. Valmistelun aikana pyrittiin selvittämään sitä, millaisia ratkaisuja muissa jäsenvaltiossa suunnitellaan, mutta tietoa saatiin niin rajallisesti, että siitä ei ollut mahdollista tehdä luotettavia johtopäätöksiä.

6 Lausuntopalaute

6.1 Lausunnonantajat

Lausuntoa pyydettiin yhteensä 27 viranomaiselta ja yhteisöltä. Lausuntopalvelussa lausunnon saattoivat antaa vapaasti myös muut tahot. Lausuntoja toimitettiin määräaikaan mennessä 15 kappaletta, joista yksi toimitettiin oma-aloitteisesti. Niistä lausunnonantajista, joille lausuntopyyntö osoitettiin, 14 antoi lausunnon. Kahdessa lausunnossa ilmoitettiin, että asiassa ei ole lausuttavaa.

Lausunnon antoivat Työeläkevakuuttajat TELA ry, oikeusministeriö, työ- ja elinkeinoministeriö, Kilpailu- ja kuluttajavirasto, sosiaali- ja terveysministeriö, Pörssisäätiö, Suomen Pankki, Pääomasijoittajat ry, Finanssiala ry, Finanssivalvonta, Elinkeinoelämän keskusliitto, Verohallinto, Suomen Asianajajat, eQ Oyj sekä Itä-Suomen yliopisto. Työeläkevakuuttajat TELA ry ja Kilpailu- ja kuluttajavirasto ilmoittivat lausunnoissaan, ettei niillä ole asiassa lausuttavaa. eQ Oyj toimitti lausunnon oma-aloitteisesti.

Lausuntoa eivät antaneet Aalto-yliopisto, Arvopaperimarkkinayhdistys ry, FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonta, Helsingin Yliopisto, Keskuskauppakamari, Kuluttajaliitto – Konsumentförbundet ry, Nasdaq Helsinki Oy, Rahoitusvakuusvirasto, Sijoittajien korvausrahasto, Suomen Osakesäästäjät ry, Suomen Tilintarkastajat ry, Suomen Yrittäjät sekä Vaasan Yliopisto.

Lausunnot ja muut lausuntoon liittyvät asiakirjat ovat nähtävissä valtiovarainministeriön hankesivulla osoitteessa www.vm.fi/hankkeet tunnuksella VM133:00/2024.

6.2 Lausunnonantajien palaute teemoittain

6.2.1 Maksuvalmiuden hoidon keinoja koskevat säännökset

Lausunnonantajat pitivät kansallisen liikkumavaran hyödyntämistä perusteltuna. Moni vastaajista huomautti, että säännöksissä on jätetty suljettu ja avoin rahasto määrittelemättä. Lausunnonantajat ehdottivat määrittelyn lisäksi täsmennyksiä vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain ja sijoitusrahastolain ehdotettuihin säännöksiin maksuvalmiuden hoidon keinojen hallinnasta. Lisäksi ehdotettiin sanamuotojen muuttamista yhdenmukaisemmaksi muutospäätöksiin kanssa. Yleisesti pidettiin tärkeänä sijoittajien suojaa ja oikeusturvaa ja kiinnitettiin huomiota maksuvalmiuden hoidon keinojen vaikutuksiin sijoittajille. Lisäksi lausunnoissa edellytettiin Finanssivalvonnalta seikkaperäistä perusteluvollisuutta, kun se määrää merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeyttämisestä. Osa lausunnonantajista kannatti kaikkien maksuvalmiuden hoidon keinojen kuvaamista rahastojen säännöissä, osa puolestaan piti sitä tarpeettomana lisäsääntelynä. Yksi lausunnonantaja piti tärkeänä, että kaikki käytettävissä olevat maksuvalmiuden keinot on kuvattu yksityiskohtaisesti rahaston säännöissä, kun taas toinen katsoi, ettei sääntöihin kirjaamisen edellytyksen tulisi koskea muita kuin direktiivissä nimenomaan sääntöihin merkittäviksi määritettyjä maksuvalmiuden hoidon keinoja. Lisäksi yksi lausunnonantaja piti tärkeänä, että esityksen jatkovalmistelussa arvioitaisiin mahdollisuutta säätää riittävä siirtymäaika, jonka kuluessa sääntömuutokset tulisi tehdä.

Sijoitusrahastot ovat sijoitusrahastolain 8 luvun 8 §:n mukaisesti avoinna kaikille sijoittajille. Vaihtoehtorahastojen hoitajista annettu laki säätelee pääasiassa vaihtoehtorahastojen hoitajia ja vain rajoitetusti vaihtoehtorahastoja. Vaihtoehtorahastot voivat olla avoimia tai suljettuja. Erikoissijoitusrahastot ovat vaihtoehtorahastojen erityinen tyyppi, joiden osalta vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 16 a luvun 4 §:ssä säädetään, että ne ovat avoinna yleisölle, mutta erikoissijoitusrahaston säännöissä voidaan sijoitusrahastolain 8 luvun 8 §:stä poiketen kuitenkin määrätä rajoituksia avoimuuteen. Sääntely vastaa EU-sääntelyssä noudatettua linjaa. Kansallisella lisäsääntelyllä avoimen ja suljetun rahaston tarkemmalla määrittelyllä voisi olla yllättäviä vaikutuksia myöhemmän EU-sääntelyn myötä. Esimerkiksi nyt täytäntöönpantavana olevan muutospäätöksiin 16 artiklan uuden 2 a artiklan mukaan lainoja alullepaneva vaihtoehtorahasto on lähtökohtaisesti suljettu, mutta voi olla avoin, jos sitä hoitava vaihtoehtorahastojen hoitaja pystyy osoittamaan, että vaihtoehtorahaston maksuvalmiusriskin hallintajärjestelmä on yhteensopiva sen sijoitusstrategian ja lunastuspolitiikan kanssa. Euroopan komission hyväksymillä yksityiskohtaisilla teknisillä sääntelystandardeilla tullaan määrittämään ne vaatimukset, jotka vaihtoehtorahaston pitää täyttää säilyttääkseen avoimen

rakenteen. Näin ollen jatkovalmistelussa ei ole laadittu kansallisia määritelmiä avoimelle ja suljetulle rahastolle.

Jatkovalmistelussa on täsmennetty maksuvalmiuden hoidon keinoja ja niiden käyttöön liittyviä säännöksiä tarkemmin muutosdirektiivin mukaisiksi. Lisäksi jatkovalmistelussa on esitetty vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain voimaantulo- ja siirtymäsäännökseen lisäystä, jonka mukaan Finanssivalvonta voisi ottaa maksuvalmiuden hoidon keinojen valintaa koskevan ilmoituksen ja sijoitusrahastolain osalta lisäksi sääntöjen vahvistamista koskevan hakemuksen käsiteltäväksi tämän lain mukaan jo ennen lain voimaantuloa, mikä antaisi lisää aikaa sääntömuutosten käsittelyyn. Lain voimaantulon siirtäminen sen sijaan ei olisi mahdollista, koska muutosdirektiivi ei salli kansallisia siirtymäaikoja.

6.2.2 Lainojen alullepanoa ja lainanantorahastoja koskevat säännökset

Vastaajat kannattivat kuluttajaluottojen myöntämisen sallimista ja pitivät lainanantorahastojen vivutuksen ylärajoja hyvänä. Eräässä lausunnossa ehdotettiin, että lainoja alulle panevien rahastojen kuluttajaluottojen osuuksia voitaisiin markkinoida myös ei-ammattimaisille asiakkaille. Lisäksi vastaajat ehdottivat teknisiä tarkennuksia ja lisäyksiä vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain sanamuotoihin muun muassa muutosdirektiivissä esiintyvien termien käyttöön. Eräässä palautteessa todettiin, että uuden vaihtoehtorahaston perustaminen ja siihen liittyvän markkinoinnin aloittaminen ei ole Finanssivalvonnan päätös, vaan Finanssivalvonta voi ainoastaan tietyin edellytyksin kieltää markkinoinnin. Lausunnossa pyydettiin tarkennusta siihen, onko lainsäätäjän tarkoituksena antaa Finanssivalvonnalle päätöksentekovaltuus avoimen lainanantorahaston markkinoinnin aloittamisesta.

Jatkovalmistelussa on täsmennetty joitakin sanamuotoja ja perusteluita lausuntopalautteen perusteella vastaamaan tarkemmin muutosdirektiiviä. Muutosdirektiivi ei sisällä säännöksiä lainanantorahastojen markkinoinnista ei-ammattimaisille asiakkaille, eikä markkinoinnin edellytyksiin ehdoteta tässä esityksessä muutoksia. Näin ollen kuluttajaluottoja sisältäviä rahasto-osuuksia ei voisi markkinoida ei-ammattimaiselle asiakkaalle, ellei kyseinen vaihtoehtorahasto täytä AIFM-lain 13 luvun edellytyksiä.

Säännöskohtaisia perusteluja on tarkennettu 18 b luvun 1 §:n 2 momentin osalta kuvauksella siitä, ettei kyse ole erillisestä ilmoitusvelvollisuudesta tai markkinoinnin aloittamisesta Finanssivalvonnan päätöksellä. Lainanantorahasto on lähtökohtaisesti suljettu ja avoin rakenne on poikkeus, minkä vuoksi vaihtoehtorahastojen hoitajan on pystyttävä osoittamaan avoimen rakenteen sopivuus Finanssivalvonnalle. Euroopan komissiolla on lisäksi valtuus täydentää muutosdirektiiviä koskien niitä vaatimuksia, jotka lainoja alullepanevien vaihtoehtorahastojen on täytettävä, jotta ne voivat säilyttää avoimen rakenteen. Avoimen rahaston kyseessä ollen tulisi lisäksi ottaa huomioon 8 luvun 6 b §:ssä ehdotetut säännökset maksuvalmiuden hoidon keinojen valinnasta ja keinojen sisällyttämisestä vaihtoehtorahaston sääntöihin sekä tähän liittyvästä nimenomaisesta ilmoitusvelvollisuudesta Finanssivalvonnalle.

6.2.3 Ulkoistamista koskevat säännökset

Ulkoistamista koskevien säännösten katsottiin vastaavan direktiivin vaatimuksia. Osa lausunnonantajista ehdotti joitakin teknisluontoisia korjauksia vaihtoehtorahastojen hoitajista annettuun lakiin sekä sanamuotojen yhdenmukaistamista sijoitusrahastolain ja vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain välillä siltä osin kuin viitataan jakeluun ja markkinoinnin perustamiseen sijoituspalvelulakiin ja vakuutusten tarjoamisesta annetun lain nojalla myönnettyyn toimilupaan. Perusteluihin ehdotettiin lisättäväksi kanta, jonka perusteella voitaisiin katsoa vaihtoehtorahaston hoitajan salkunhoitoon sisältyvä palvelu

sijoituspalveluyrityksen liitännäistoiminnaksi, vaikka se ei olisi sijoituspalvelulaissa tarkoitettua omaisuudenhoitoa.

Sanamuotoja on täsmennetty ja yhdenmukaistettu lausuntopalautteen perusteella. Sijoituspalveluyrityksen toiminta säännellään sijoituspalvelulaissa eikä sijoituspalveluyritys lähtökohtaisesti saa harjoittaa muuta kuin toimilupansa mukaista toimintaa. Sijoituspalveluyrityksen toiminnan sisältöön tai laajuuteen ei voida tässä lakiesityksessä ottaa kantaa.

6.2.4 Raportointia koskevat säännökset

Lausuntopalautteessa ehdotettiin lisättäväksi vaihtoehtorahastojen hoitajista annettuun lakiin tai valtiovarainministeriön asetukseen (1040/2021) maininta sähköpostin käyttämisestä raportointikanavana. Lisäksi on pyydetty säilytettäväksi kuvaus AIFM-direktiivin mukaisista sijoitusrajoituksista. Lisäksi ehdotettiin tarkennettavaksi vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain sanamuotoa, joka koskee tietoja alullepantujen lainojen salkun koostumuksesta. Muutoin ehdotusta pidettiin direktiivin vaatimuksia vastaavana ja hyvin valmisteltuna.

Laissa ja Finanssivalvonnan määräyksissä säänneltyihin raportointikanaviin ei tämän lakiesityksen yhteydessä voida tehdä muutoksia, koska muutoksilla voisi olla yllättäviä vaikutuksia, jotka eivät ole olleet valmistelun aikana esillä eikä niitä ole selvitetty. Muutoin ehdotetut tarkennukset ja korjausehdotukset on pitkälti huomioitu jatkovalmistelussa.

6.2.5 Säilytysyhteisöjä ja säilytysyhteisöpoikkeusta koskevat säännökset

Kansallisen liikkumavaran käyttöä pidettiin pääosin hyvänä, mutta osa lausunnonantajista piti itse direktiiviä ja ehdotettua säännöstä rajoittavina etenkin palveluiden vapaan liikkuvuuden kannalta. Palautteessa ehdotettiin täsmennettäväksi vaihtoehtorahastojen hoitajista annettuun lakiin ehdotettuja säilytysyhteisöpoikkeuksen soveltamisedellytyksiä ja -alaa. Joidenkin vastaajien mukaan jäi epäselväksi, mikä merkitys on sillä, että säilytysyhteisömarkkinoilla säilytettäväksi annettujen varojen kokonaismäärä ylittäisi tai myöhemmin alittaisi 50 miljardin euron rajan. Osa vastaajista piti tarpeellisena, että kokonaismäärä täsmennettäisiin koskemaan ainoastaan vaihtoehtorahastoja. Lisäksi ehdotettiin annettavaksi tarkempia säännöksiä Finanssivalvonnan tapauskohtaisen arvioinnin arviointiperiaatteista ja -kriteereistä. Palautteessa huomautettiin myös, että säilytyspalveluiden asianmukaisuuden arviointiin vaikuttavat myös säilytyspalveluiden hinta ja säilytettävien rahoitusvälineiden laatu, mikä toivottiin mainittavan perusteluissa.

Lakiehdotuksen mukaan Finanssivalvonta voisi nimetä vaihtoehtorahaston säilytysyhteisöksi toiseen ETA-valtioon sijoittautuneen säilytysyhteisön tiettyjen edellytysten vallitessa. Lisäksi edellytetään Finanssivalvonnan tapauskohtaista arviointia. Jatkovalmistelussa ei ole ehdotettu tarkempia säännöksiä Finanssivalvonnan tehtävästä arvioinnista, koska muutosdirektiivi nimenomaisesti edellyttää tapauskohtaista arviointia. Muutosdirektiivin johdantokappaleen 40 mukaan päätöksen sallia toiseen jäsenvaltioon sijoittautuneen säilytysyhteisön nimeäminen ei pitäisi olla automaattinen edes silloin, kun kyseiset edellytykset täyttyvät. Toimivaltaisten viranomaisten olisi tehtävä päätös vasta sen jälkeen, kun ne ovat arvioineet tapauskohtaisesti vartenotettavien säilytysyhteisöpalveluiden puutetta kotivaltiossa ja ottaneet huomioon kyseisen vaihtoehtorahaston sijoitusstrategian. Muuten pyydettyt täsmennykset on huomioitu jatkovalmistelussa.

Palveluiden vapaan liikkuvuuden näkökulmasta ehdotettu säilytysyhteisöpoikkeuksen käyttöönotto lisäisi palveluiden liikkuvuutta. Lisäksi komissio muutosdirektiivin mukaan tulee

arvioimaan säilytysyhteisöpoikkeuksen tehokkuutta ja mahdollisia hyötyjä ja riskejä sijoittajansuojan, rahoitusvakauden, valvonnan tehokkuuden ja markkinavalintojen saatavuuden kannalta viimeistään vuonna 2029 käynnistettävässä uudelleentarkastelussa. Tällöin tarkasteltaisiin myös säilytysyhteisöpoikkeuksen soveltamisalan mahdollista laajentamista.

6.2.6 Uudet sallitut palvelut

Kaikki vastanneet pitivät uusien palvelujen sallimista hyvänä ja kannatettavana. Jotkut vastaajat esittivät täsmennystä vaihtoehtorahastojen hoitajista annettuun lakiin ja sijoitusrahastolakiin siten, että kyse on vaihtoehtorahastojen hoitajan tai rahastoyhtiön jo suorittamasta tehtävästä tai palvelusta. Lisäksi ehdotettiin, että esitysluonnoksen perusteluissa esitetyn listan liitännäispalveluista tulisi olla esimerkinomainen eikä tyhjentävä sisältäen lisää esimerkkejä vaihtoehtorahastojen hoitajan tai rahastoyhtiön tyypillisesti hoitamista palveluista.

Yksi vastaaja huomautti, että sijoituspalvelujen tarjoaminen vaikuttaisi vaihtoehtorahastojen hoitajan pääomavaatimuksiin ja totesi, että viittaus sijoituspalvelulakiin tulisi korjata. Lisäksi kiinnitettiin huomiota siihen, onko kaikki liitännäispalvelut mainittava toimiluvassa vai voidaanko niistä vapaamuotoisesti ilmoittaa Finanssivalvonnalle. Lisäksi ehdotettiin tarkennusta viittaukseen sijoituspalvelulain kohtaan, joka koskee liitännäispalveluja tarjoavaa vaihtoehtorahastojen hoitajaa.

Muutosdirektiivin mukaiset uudet sallitut palvelut eivät muuttaisi sallittujen palvelujen toimiluvanvaraisuutta, vaan edelleen AIFM-lain 3 luvun 2 §:ssä luetellut muut sallitut palvelut ja 3 §:n mukaiset liitännäispalvelut, myös nyt lisättäväksi ehdotetut uudet palvelut, tulisi sisällyttää toimilupahakemukseen tai toimiluvan muutosta koskevaan hakemukseen. Lausuntopalautteen perusteella edellä mainittuja pykälä on myös täydennetty viittauksilla sijoituspalvelulain 1 luvun 4 §:n säännöksiin, joita sovelletaan vaihtoehtorahastojen hoitajaan ja rahastoyhtiöön, joka tarjoaa sijoituspalveluja toimilupansa perusteella. Myös muut ehdotukset esimerkkien lisäämisestä ja täsmennyksistä on pääosin huomioitu jatkovalmistelussa esityksen selventämiseksi.

6.2.7 Kiinteistörahastoja koskevat säännökset

Vastaajat pitivät kiinteistörahastoja koskevien säännösten siirtämistä vaihtoehtorahastojen hoitajista annettuun lakiin kannatettavana ja perusteltuna. Osa vastaajista totesi, että ehdotettu ratkaisu lisää lainsäädännön ymmärrettävyyttä ja selkeyttä. Muutoksilla ei myöskään olisi merkittävää vaikutusta esimerkiksi verohallinnon toimintaan. EU-tasaisen sääntelyn mukainen kahtiajako sijoitusrahastoihin ja vaihtoehtorahastoihin sai kannatusta. Toisaalta osa vastaajista piti tarpeellisenä, että nykysääntelyä arvioitaisiin tarkemmin nykyisten markkinakäytäntöjen valossa. Joissakin kommentteissa todettiin, että kiinteistörahastoja koskevien säännösten siirtäminen vaihtoehtorahastojen hoitajista annettuun lakiin asettaisi esimerkiksi REIT-rahastot ja muut mahdolliset nykyisen kiinteistörahastolain mukaiset rahastot kansainvälisesti heikompaan asemaan niiden tullessa automaattisesti vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain säännösten soveltamisalaan.

Lausuntopalautteen perusteella kiinteistörahastolain tarkoittaman kiinteistörahastotoiminnan suhdetta vaihtoehtorahastojen hoitajista annettuun lakiin on selvennetty. Perusteluissa on myös kuvattu yksityiskohtaisemmin kiinteistörahastolaissa säännellyn kiinteistörahaston eroja vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain avoimeen kiinteistöihin sijoittavaan erikoissijoitusrahastoon. Lisäksi jatkovalmistelussa on lausuntopalautteen perusteella tarkasteltu kiinteistörahastolain rikosoikeudellisia seuraamuksia koskevia pykälä jäljempänä

esitetyllä tavalla ja tehty muutosehdotuksia rikosoikeudellisesti rangaistusuhkaksiin säännöksiin seuraamusten ajantasaistamiseksi ja yhtenäistämiseksi muiden vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaisten seuraamusten kanssa.

Kiinteistörahastolain siirtäminen AIFM-lain luvuksi ei asettaisi ns. REIT-rahastoja kansainvälisesti heikompaan asemaan, vaikka kiinteistörahastoja koskevat erityiset säännökset siirrettäisiin AIFM-lakiin. Kiinteistörahastolain 1 §:n soveltamisalan mukaan kiinteistörahastosta säädetään kiinteistörahastolain ohella vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa. Lisäksi 2 §:n mukaan kiinteistörahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa tarkoitettu vaihtoehtorahasto. Näin ollen AIFM-lain soveltuminen on todettu jo voimassa olevassa laissa.

6.2.8 Finanssivalvontaa koskevat säännökset

Lausunnoissa toivottiin selvennystä Finanssivalvonnan velvollisuuteen ilmoittaa sen valvonnan piiriin kuulumattoman säilytysyhteisön harjoittamasta AIFM-direktiivin vastaisesta toiminnasta asianomaisille viranomaisille. Lisäksi säännökset, jotka koskivat Finanssivalvonnan oikeutta saada ja luovuttaa tietoja, saivat kaksijakoista palautetta: yhtäältä tietojenvaihtoa koskevia säännöksiä pidettiin liian rajallisina, toisaalta liian laajoina.

Verohallinnon tietojensaannin rajaaminen verotusmenettelystä annetun lain mukaisiin tietoihin katsottiin estävän viranomaisten välistä tehokasta yhteistyötä. Todettiin, että verovelvollinen voi laiminlyödä useita eri verolakien mukaisia velvoitteitaan, ja siksi tietojen luovutus tulisi sitoa laajemmin tietoihin, joilla on merkitystä verovalvonnassa. Todettiin myös, että Finanssivalvonnasta annettua lakia tulisi laajemminkin muuttaa siten, että voidaan tehokkaammin toteuttaa viranomaisten välistä yhteistyötä, josta Suomi on jäämässä jälkeen muihin EU-maihin verrattuna.

Salassapidon poikkeuksia ja tietojen luovutusta koskeviin ehdotuksiin kiinnitettiin erityistä huomiota. Yksi lausunnonantaja totesi, että perustelut ovat näiltä osin suppeat ja ehdotettu sääntely vaatisi täsmennyksiä. Täsmennyksiä tulisi tehdä yksilöimällä luovutettavan tiedon sisältöä ja rajaamalla tarkoituksia, joihin vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain ja sijoitusrahastolain noudattamisen valvonnassa havaittuja tietoja on tarpeen luovuttaa. Lisäksi perusteluissa tulisi arvioida sääntelyn hyväksyttävyyttä perustuslain kannalta ja tehdä tarkempaa selkoa kansallisen liikkumavaran käytöstä tietosuojan alalla.

Lausuntojen perusteella viranomaisten tietojen vaihtoa koskeviin säännösehdoiksi on tehty täsmennyksiä ja Finanssivalvonnan ja verohallinnon välistä tietojen vaihtoa koskeva säännösehdotus on poistettu kokonaan. AIFM-direktiivin 47 artiklan 3 kohtaa ja sijoitusrahastodirektiivin 102 artiklan 2 kohtaa on muutettu niin, että sääntely ei estä tietojen vaihtoa samassa jäsenvaltiossa toimivaltaisten viranomaisten ja veroviranomaisten välillä. Muutokset eivät edellytä direktiivien täytäntöönpanon yhteydessä lainsäädäntötoimia. Viranomaisten välisen tietojen vaihdon parantamista on käsitelty muun muassa talousvaliokunnan mietinnössä 8/2024, jonka mukaan nykyistä toimivamman tietojenvaihtojärjestelmän rakentaminen olisi tarkoituksenmukaista toteuttaa laajempaan kokonaisuuteen huomioiden laajasti rahoitusmarkkinoiden toiminnan keskeiset piirteet. Jatkovalmistelun perusteella lakiesitykseen ei sisällytettäisi uusia säännöksiä Finanssivalvonnan ja veroviranomaisten välisestä tietojenvaihdosta.

6.2.9 Lausunnonantajien muita muutosehdotuksia

Yleisesti lausuntopyynnön avoimessa lausuntopalautteessa lausunnonantajat olivat kokeneet positiiviseksi sääntelytaakan keventämisen sekä sijoittamisen esteiden poistamisen EU:n pääomamarkkinaunionin tavoitteiden mukaisesti. Hyvänä pidettiin pääsääntöisesti myös jäsenvaltio-optioiden ja kansallisen liikkumavaran käyttöönottoa sekä lisäsääntelystä, esimerkiksi rajoittavista toimenpiteistä pidättäytymistä. Muista lausunnonantajista poiketen Finanssivalvonta ei yhtynyt valittuun ratkaisuun olla säätämättä muutosdirektiivin vaatimukset ylittäviä lisävelvoitteita hallituksen jäsenten kelpoisuusvaatimusten osalta silloin, kun tällaisten velvoitteiden asettaminen olisi sijoittajansuojan näkökulmasta perusteltua.

Useammassa lausunnossa oli pidetty valitettavana sitä, että hallituksen esitysluonnoksessa on pitäydytty lähes kokonaan muutosdirektiivin täytäntöönpanotoimiin, eikä muita kansallisia sääntelytarpeita ole lainsäädäntöuudistuksen yhteydessä toteutettu. Lausunnoissa nostettiin esille esimerkiksi eri markkinatoimijoiden kokemia sijoitusrahastolainsäädännön muutostarpeita, joita pitäisi kansallisessa sääntelyssä korjata. Myös yksittäisiä lainkohtia koskevia muutostarpeita nostettiin esille avoimessa palautteessa, minkä lisäksi kantaa otettiin myös yleiseen sääntely-ympäristön kehityksen suuntaan. Yleisesti ottaen useassa lausunnossa tuotiin esille tarve rahastojen toimintaa rajoittavan sääntelyn poistamiseksi tai keventämiseksi.

Jatkovalmistelussa ei ole ollut mahdollista laajentaa lakiesitystä muihin sääntelytarpeisiin. Lausuntopalautteessa on kuitenkin nostettu esille useita valmistelua vaativia säädöshuolto- ja muita lainsäädäntötarpeita, joita pyritään ottamaan huomioon myöhemmissä lainsäädäntöhankkeissa. Finanssivalvonnan ehdotus vaihtoehtorahaston hoitajan riippumattoman hallituksen jäsenen vaatimuksesta on sinänsä perusteltu, mutta kansallisena lisäsääntelynä se vaatisi perusteellista jatkovalmistelua vaikutusarviointeineen. Lisäksi ehdotuksesta pitäisi olla mahdollisuus kerätä tietoa lausuntopyynnön avulla, mikä ei olisi mahdollista muutosdirektiivin täytäntöönpanon määräajassa. Näin ollen tässä yhteydessä ei lakiesitystä ole muutettu Finanssivalvonnan ehdotuksen mukaan.

6.3 Avoimet lausunnot

Lausuntoja annettiin keskittyen niin yleiseen lainsäädäntöympäristön trendeihin kuin lainkohtaspeifeihin huomioihin liittyen:

Suomen Asianajajat antoi lausuntokysymyksiin annettujen vastausten lisäksi useita yksittäisiin lainkohtiin ja terminologiaan liittyviä huomioita.

Lausunnossa esitetyt seikat on jatkovalmistelussa pääosin viety korjauksina ja täsmennyksinä lakiesitysluonnokseen.

Finanssivalvonta ehdotti lisäksi useampia muutoksia muutosdirektiivin ulkopuolelta kiinnittäen erityisesti huomiota avoimia kiinteistörahastoja koskevaan lisäsääntelytarpeeseen sijoittajansuojan turvaamiseksi.

Finanssivalvonnan kommentit on pääosin huomioitu jatkovalmistelussa esitystä selventävinä lisäyksinä. Finanssivalvonnan ehdotus kansallisen sääntelyn kehittämiseksi kiinteistöihin sijoittavien avointen erikoissijoitusrahastojen osalta on sinänsä perusteltu, mutta asia vaatisi perusteellisen valmistelun vaikutusarviointeineen. Lisäksi pitäisi olla mahdollisuus kerätä tietoa lausuntopyynnön avulla, mikä ei olisi mahdollista muutosdirektiivin täytäntöönpanon määräajassa. Näin ollen tässä yhteydessä ei lakiesitystä ole muutettu Finanssivalvonnan ehdotuksen mukaan.

Finanssiala ry kiinnitti huomiota lausunnossaan erityisesti kansallisen lisäsääntelyn välttämiseen. Muutetut lait pitäisi hyväksyä mahdollisimman pian, koska muutoksia tulisi rahastojen sääntöihin, sisäisiin prosesseihin sekä tietojärjestelmiin. Finanssiala ry ehdotti lisäksi teknisiä korjauksia vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain yksittäisiin säädöksiin. Lausunnossa nostettiin myös esille tarve muuttaa sijoitusrahaston vuosikertomuksen julkaisemista koskeva säännös.

Lausunnossa esitetyt muutokset on pääosin huomioitu jatkovalmistelussa. Sijoitusrahastojen vuosikertomusten julkistamista koskevaa määräaikaa ei kuitenkaan ole esitetty tässä yhteydessä muutettavaksi, koska muutoksen mahdollisia vaikutuksia ei ole voitu jatkovalmistelussa arvioida.

Pääomasijoittajat ry nosti lausunnossaan esille hallituksen esityksen perusteluissa ilmenneitä puutteita. Huomiota kiinnitettiin esimerkiksi toimintaympäristön kuvauksen suppeuteen, sekä siihen, että tulevat muutokset ja suunnitelmat rahoitusmarkkinoiden lainsäädäntöä koskien tulisi ilmaista perusteluissa tarkemmin. Lisäksi Pääomasijoittajat ry nosti esille, että perusteluissa olisi hyvä kuvata tarkemmin vaihtoehtorahastoja koskevan sääntelyn väline- ja muotoneutraalius sekä se, mikä vaihtoehtorahaston juridinen muoto voi olla. Vaihtoehtorahastoon sovellettavan sääntelyn tulisi määräytyä rahaston sijoitustoiminnan ja ehtojen eikä oikeudellisen muodon mukaan. Pääomasijoittajat ry nosti esille lisäksi joitakin yksityiskohtaisia huomioita perusteluihin liittyen esimerkiksi johtohenkilöiden vähimmäismäärän säännöskohtaisiin perusteluihin sekä yksittäisen perustelun sanavalintaan.

Lausunnossa esiin nostetut asiat on osin huomioitu täsmennyksinä jatkovalmistelussa.

Sosiaali- ja terveysministeriö esitti lausunnossaan ehdotuksen säännöskohtaiseksi täsmennykseksi voimassa olevaan lakiin.

Lausunnossa esitetty täsmennys on lisätty lakiesitysluonnokseen.

Oikeusministeriö kiinnitti lausunnossaan huomiota lakiehdotuksen rikosoikeudellisia seuraamuksia koskeviin säännöksiin. Oikeusministeriö toi lausunnossaan esille rikoslain kokonaisuudistuksen yhteydessä omaksutun keskittämisperiaatteen, jonka mukaan ainakin vankeusuhkaiset rikossäännökset olisi syytä keskittää rikoslakiin. Rahoitusmarkkinalainsäätelyssä on yleisesti omaksuttu linja, jonka mukaan tietyistä erityisrikoksista, kuten sijoituspalvelu-, sijoitusrahasto- ja luottolaitosrikoksesta, säädetään keskittämisperiaatteesta poiketen toimialakohtaisessa sääntelyssä. Vakiintunutta toimintatapaa ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa kiinteistörahastojen osalta.

Oikeusministeriö huomautti rangaistussäännösten perustelujen osalta, että säännösten tulkintaa ja niiden perusteltavuutta käsitellä tarpeeksi kattavasti, eikä rangaistussäännöksistä tai niiden perusteluista käy ilmi riittävän täsmällisesti ja tarkkarajaisesti, millaisia tekoja rangaistavuuden on tarkoitus koskea. Oikeusministeriö nosti myös esille kysymyksen siitä, olisiko tässä tapauksessa perustellumpaa säätää hallinnollisista seuraamuksista rikosoikeudellisten seuraamusten sijaan. Oikeusministeriön lausunto on jatkovalmistelussa otettu huomioon siten, että kiinteistörahastoja koskevat rikosoikeudellisesti rangaistusuhkaiset säännökset ehdotettaisiin siirrettäväksi vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 22 lukuun muiden rangaistusuhkaisten ja hallinnollisia seuraamuksia koskevien säännösten yhteyteen. Nykyisen kiinteistörahastorikkomuksen tunnusmerkistö on muutettu hallinnolliseksi seuraamuksiksi. Samassa yhteydessä rangaistussäännöstä on myös jatkovalmistelussa täsmennetty siten, että ehdotuksessa noudatettaisiin arvopaperimarkkinalainsäädännön kokonaisuudistuksessa, sijoitusrahastolain kokonaisuudistuksessa ja vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain

säättämisen yhteydessä omaksuttua lainsäädäntötekniikkaa. Lisäksi huomiota on kiinnitetty kiinteistörahastoja ja muita vaihtoehtörahastoja koskevien rangaistusuhkaisten säännösten ja hallinnollisten seuraamusten yhdenmukaisuuteen. Säännöksiä ja niiden perusteluja on lausuntopalautteen perusteella jatkovalmistelussa täydennetty.

Oikeusministeriö lausui myös Finanssivalvonnan oikeudesta luovuttaa tietoja. Veroviranomaiset eivät ole kuuluneet niihin viranomaisiin, joille toimivaltainen finanssivalvontaviranomainen voi finanssialan direktiivien mukaan luovuttaa salassa pidettäviä tietoja. Salassapitovelvollisuutta koskevalta osin lakiesitystä on muutettu edellä mainitusti.

Lisäksi oikeusministeriö ehdotti täsmennystä johdon jäsenten määrään ja kotipaikkaan liittyen nykytilan kuvauksessa. Nykytilaa koskevaan lukuun on tehty johdon määrää ja kotipaikkaa koskien täsmennys.

Työ- ja elinkeinoministeriö nosti lausunnossaan esiin positiivisina pitämiään jäsenvaltio-optimioita ja kansallisesta lisäsääntelystä pidättäytymistä sekä tarpeen täydentää hallituksen esitystä sen osalta, miten avoin ja suljettu rahasto määritellään. Lisäksi työ- ja elinkeinoministeriö esitti täydennystarpeen sovellettavan lainsäädännön määräytymisestä rahaston toiminnan, eikä sen yhtiömuodon, perusteella. Lakiesityksen perusteluja tulisi täydentää siten, että Finanssivalvonnalla olisi mahdollisuus tehdä joustavasti päätöksiä suomalaisten rahastojen etujen mukaisesti.

Lausunnossa mainitut asiat ovat osin samoja kuin muissa lausunnoissa ja on huomioitu jatkovalmistelussa täsmennyksinä lakiesitysluonnokseen.

7 Säännöskohtaiset perustelut

7.1 Laki vaihtoehtörahastojen hoitajista

1 luku Yleiset säännökset

6 §. *Suhde muuhun lainsäädäntöön.* Pykälän 3 momentti ehdotetaan kumottavaksi kiinteistörahastolain ehdotetun kumoamisen johdosta. Säännöksen kumoaminen ei vaikuttaisi kiinteistörahastojen velvollisuuteen hakea toimilupaa tai rekisteröityä Finanssivalvonnalle.

2 luku Määritelmät

1 §. *Vaihtoehtörahasto.* Pykälän 3 momenttia esitetään muutettavaksi siten, että lainkohdan viittaukset joukkorahoituslakiin poistettaisiin. Joukkorahoituslaki, jossa säädettiin joukkorahoituksen välittämisestä vaihtoehtörahaston muodossa, kumottiin ja korvattiin vuonna 2022 lailla joukkorahoituspalvelun tarjoamisesta, jossa pantiin kansallisesti täytäntöön niin kutsuttu EU:n joukkorahoitusasetus. Uusi laki ei sisällä vastaavaa mahdollisuutta tarjota joukkorahoituspalvelua.

3 §. *Vaihtoehtörahastojen hoitaminen.* Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että vaihtoehtörahastojen hoitamisen voisi jatkossa käsittää sijoitushoitotoimintojen yhteydessä suoritettuna myös lainojen alullepanon vaihtoehtörahaston lukuun tai arvopaperistamiserillisyyhtiöiden hoitamisen. Muutoksella pantaisiin kansallisesti täytäntöön AIFM-direktiivin liitteen I 2 kohdan uudet d ja e alakohdat.

4 §. *Vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen hoitajista annettuun direktiiviin liittyvät määritelmät.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 22–28 kohta. Ehdotus vastaa muutosdirektiivin 1 artiklan

1 kohdan b alakohtaa, jolla muutetaan AIFM-direktiivin 4 artiklan 1 kohdan ap, aq, ar, as, at ja au alakohtaa. Pykälän uudessa 25 kohdassa määriteltäisiin lainojen alullepano. Lainojen alullepano tulisi mahdolliseksi kaikille vaihtoehtorahastoille sen sääntöjen mukaisesti. Lainan alullepanona pidettäisiin lainojen myöntämistä itse tai kolmannen osapuolen kautta sekä myös tilanteita, joissa vaihtoehtorahasto tai sen hoitaja on mukana määrittelemässä lainaa tai sen ehtoja. Sellaisissa tilanteissa, joissa vaihtoehtorahastosta alullepannaan lainoja ja sen sijoitusstrategiana on pääasiassa lainojen alullepano, olisi vaihtoehtorahasto pykälän 26 kohdassa tarkoitettu lainanantorahasto. Vastaavasti tilanteissa, joissa vaihtoehtorahaston alullepaneuvien lainojen nimellisarvo ylittää 50 prosenttia, olisi vaihtoehtorahasto pykälän 26 kohdassa lainanantorahasto huolimatta sen sijoitusstrategiasta.

Tämän lisäksi pykälän uusi 27 kohta kattaisi osakaslainan määritelmän ja uudessa 28 kohdassa määriteltäisiin AIFM-direktiivin 15 artiklan 4 a kohdan a alakohdan mukainen rahoitusalan yritys. Käsitettä käytettäisiin yksinomaan lain 18 b luvussa. Pykälän 1 momentin 21 kohtaan ehdotetaan tehtäväksi luettelotekninen muutos momenttiin lisättävän uusien 22–28 kohtien perusteella.

5 §. EU-sääntelyyn liittyvät määritelmät. Pykälän 2 momentin 18 kohtaan ehdotetaan tehtäväksi luettelotekninen muutos momenttiin lisättävien uusien 19–21 kohdan johdosta. Uusi 19 kohta sisältäisi EU:n vertailuarvoasetuksen EU/2016/2011 määritelmän, uusi 20 kohta sisältäisi rahanpesuasetuksen määritelmän ja uusi 21 kohta sisältäisi arvopaperikeskusasetuksen (EU) N:o 909/2014 määritelmän.

6 §. Rahoitusmarkkinalainsäädäntöön liittyvät määritelmät. Pykälän 4 momentin 4 kohtaan ehdotetaan tehtäväksi tekninen korjaus.

3 luku **Vaihtoehtorahastojen hoitajana toimiminen**

2 §. Muut sallitut palvelut. Pykälää muutettaisiin lisäämällä siihen uusi 6 momentti, jossa säädettäisiin vertailuarvojen hallinnoinnin ja luotonhallinnointitoimintojen tarjoamisesta. Ulkoisesti hoidettujen vaihtoehtorahastojen hoitajille tulisi mahdollisuus tarjota muina sallittuina palveluina EU:n vertailuarvoasetuksen mukaista vertailuarvojen hallinnointia. Vastaavasti mahdolliseksi tulisi myös luotonostajista ja luotonhallinnoijista annetun lain (161/2025) 1 luvun 3 §:n mukaiset luotonhallinnointitoiminnot. Vertailuarvojen hallinnoinnin osalta vaihtoehtorahastojen hoitaja ei kuitenkaan voisi tarjota palvelua itse hallinnoimilleen vaihtoehtorahastoille. Muutoksen myötä otettaisiin käyttöön AIFM-direktiivin 6 artiklan 4 kohdan c ja d alakohtien mukainen liikkumavara (jäsenvaltio-optiot). Lisäksi muutoksella pantaisiin kansallisesti täytäntöön AIFM-direktiivin 6 artiklan 5 kohdan uusi e alakohta.

3 §. Liitännäispalvelut. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että vaihtoehtorahastojen hoitaja voisi tarjota liitännäispalveluita ilman, että sille on myönnetty toimilupa omaisuudenhoitopalveluiden tarjoamiseksi. Muutoksella pantaisiin kansallisesti täytäntöön AIFM-direktiivin 6 artiklan 5 kohdan b alakohdan kumoaminen.

Pykälään ehdotetaan lisäksi lisättävän uusi 4 kohta. Tämä mahdollistaisi minkä tahansa muun vaihtoehtorahastojen hoitajan jo suorittaman tehtävän tai toiminnon tarjoamisen liitännäispalveluna, kunhan kaikki mahdolliset muille osapuolille suoritettavista tehtävistä syntyvät eturistiriidat käsiteltäisiin asianmukaisesti. Muutoksen tarkoituksena ei olisi muuttaa eturistiriitojen hallintaan liittyviä säännöksiä, vaan korostaa eturistiriitojen hallinnan tärkeyttä. Säännöksessä tarkoitettuja vaihtoehtorahastojen hoitajan suorittamia tehtäviä ja toimintoja voisi olla esimerkiksi henkilöstö- ja tietotekniikkapalvelut, salkunhallintaan ja riskienhallintaan liittyvät tietotekniikkapalvelut, raportointi-, compliance-, ESG- ja back office -palvelut.

Tarkoituksena olisi mahdollistaa vaihtoehtorahastojen hoitajien kansainvälisen kilpailukyvyyn paraneminen mittakaavaetuja hyödyntämällä ja tulonlähteitä monipuolistamalla. Samalla pykälän 3 kohtaan tehtäisiin luettelotekninen korjaus. Muutoksella otettaisiin käyttöön kansallinen liikkumavara (jäsenvaltio-optio) ja pantaisiin kansallisesti täytäntöön AIFM-direktiivin 6 artiklan 4 kohdan b alakohta.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi *uusi 2 momentti*, jonka mukaan vaihtoehtorahastojen hoitajan tulisi soveltaa sijoituspalvelulain 1 luvun 4 §:n velvollisuuksia tarjotessaan liitännäispalveluita, jos tarjottavat liitännäispalvelut koskevat yhtä tai useampaa sijoituspalvelulain 1 luvun 14 §:n mukaista rahoitusvälinettä. Jatkossa liitännäispalveluita voisi tarjota ilman toimilupaa omaisuudenhoitopalvelun tarjoamiseen. Muutos perustuisi AIFM-direktiivin 6 artiklan 6 kohdan muutokseen.

4 luku **Toimilupa**

1 §. Toimilupahakemus. Pykälän 2 momentin 5 kohtaa ehdotetaan muutettavaksi siten, että ulkoistamisen lisäksi toimilupahakemuksen tulisi sisältää asianmukaiset selvitykset mahdollisesta edelleen ulkoistamisesta. Edelleen ulkoistamisella viitataan sellaisiin tilanteisiin, jossa ulkoistettua tehtävää hoitava taho on ulkoistanut kyseisen tehtävän tai sen osan edelleen kolmannelle taholle. Yksityiskohtaisempi luettelo hakemukseen liitettävistä ulkoistamista ja edelleen ulkoistamista koskevista seikoista ilmenisi valtiovarainministeriön asetuksesta. Muutos perustuisi AIFM-direktiivin 7 artiklan 2 kohdan e alakohdan vaatimuksiin.

6 §. Toimiluvasta ja toimiluvan muutoksesta ilmoittaminen. Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että myönnettyjen toimilupien lisäksi Finanssivalvonnan tulisi ilmoittaa toimilupiin tehtävistä muutoksista Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaiselle neljännesvuosittain. Pykälän *otsikkoa* ehdotetaan muutettavaksi vastaamaan pykälän 1 momenttiin tehtyä muutosta. Lisäksi lainkohtaan tehtäisiin vähäisiä teknisiä korjauksia. Lainkohdan muutoksella pantaisiin kansallisesti täytäntöön AIFM-direktiivin 7 artiklan 5 kohdan muutokset.

6 luku **Toimintaedellytykset**

5 §. Johtaminen ja luotettavuus. Pykälän 5 momenttia esitetään muutettavaksi siten, että vähintään kahden johtohenkilön olisi hoidettava tehtäviään kokoaikaisesti ja näiden asuinpaikan olisi sijaittava ETA-valtiossa. Muutoksella pantaisiin kansallisesti täytäntöön AIFM-direktiivin 8 artiklan 1 kohdan c alakohdan muutokset.

7 luku **Toiminnan järjestäminen**

3 §. Raportointi Finanssivalvonnalle. Pykälä muutettaisiin kokonaisuudessaan. *Pykälän 1* momentin sisältö vastaisi pitkälti nykyistä, joskin siihen lisättäisiin uudet 3, 7 ja 8 kohdat. Uuden 3 kohdan mukaan säännöllisen raportoinnin piiriin tulisi tieto kunkin vaihtoehtorahaston positioista ja varoista. Uusi 7 kohta pitäisi sisällään tiedon salkunhoidon ja riskienhallinnan ulkoistamista koskevista järjestelyistä ja uusi 8 kohta puolestaan käsittäisi tiedon ETA-valtioista, joihin vaihtoehtorahaston osuuksia markkinoidaan. Lisäksi vivutusta koskevan kohdan 6 sisältöä ehdotetaan muutettavaksi siten, että se vastaisi täsmällisesti direktiivin muutosta.

Pykälään 2 momentissa säädettäisiin tunnistetietojen toimittamisesta. Vaihtoehtorahastojen hoitajan tulisi ilmoittaa markkinoista ja rahoitusvälineistä, joilla se käy aktiivisesti kauppaa sekä vaihtoehtorahaston positioista ja varoista sellaiset tunnistetiedot, joita Finanssivalvonta

tarvitsee tietojen yhdistämiseen muihin valvontatietoihin tai julkisesti saatavilla olevien tietojen lähteisiin. Valvontatiedot olisivat Finanssivalvonnan valvontatoimissaan tarvitsemia tietoja. Julkisesti saatavilla olevat tiedot voisivat liittyä esimerkiksi pääomamarkkinatoimijoiden tilastotietoihin. Ehdotetut muutokset perustuisivat AIFM-direktiivin 24 artiklan 1 kohdan ja osin 2 kohdan muuttuneisiin vaatimuksiin.

4 §. Säilytysyhteisön nimeäminen. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi *uusi 2 momentti*. Finanssivalvonta voisi myöntää luvan nimetä säilytysyhteisöksi muuhun ETA-valtioon sijoittuneen säilytysyhteisön tiettyjen edellytysten täytyessä. Vaatimuksena olisi, ettei Suomesta löydy sellaista säilytysyhteisöä, joka pystyy tehokkaasti täyttämään kyseisen vaihtoehtorahaston säilytysyhteisöpalvelutarpeen. Lisäksi vaatimuksena säilytysyhteisömarkkinan koon suhteen olisi, että Suomen säilytysyhteisömarkkinoilla säilytettäväksi annettujen vaihtoehtorahastojen varojen määrä on enintään 50 miljardia euroa. Vaihtoehtorahastojen hoitajan pitäisi toimittaa Finanssivalvonnalle perusteltu hakemus ja osoittaa hakemuksen yhteydessä edellytysten täyttyminen. Jos säilytysmarkkinoiden koko muuttuisi säilytysyhteisöhakemuksen tultua hyväksytyksi, ei tällä olisi vaikutusta jo nimetyn säilytysyhteisön käyttämiseen.

Pykälään esitetään lisättäväksi *uusi 3 momentti*. Suomen säilytysyhteisömarkkinoiden suuruuden laskennassa ei otettaisi huomioon 20 luvun 4 §:n 1 momentissa tarkoitettuja Suomeen sijoittautuneen säilytysyhteisön säilyttämiä varoja eikä säilytysyhteisön omia varoja.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi *uusi 4 momentti*. Päätös sallia muuhun ETA-valtioon sijoittautuneen säilytysyhteisön nimeäminen vaatisi edellytysten täyttymisen lisäksi Finanssivalvonnan tapauskohtaisen arvion vartenotettavien säilytysyhteisöpalvelujen puutteesta vaihtoehtorahaston sijoitusstrategian huomioon ottaen. Tapauskohtainen arviointi olisi tarpeen, koska asiassa on arvioitava juuri kyseisen vaihtoehtorahaston sijoitusstrategiaa ja kyseiseen strategiaan liittyvien palvelujen saatavuutta. Lisäksi säädettäisiin Finanssivalvonnan ilmoitusvelvollisuudesta Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaiselle sen salliessa toiseen ETA-valtioon sijoittautuneen säilytysyhteisön nimeämisen.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi *uusi 5 momentti*. Säilytysyhteisön nimeäminen tämän momentin mukaan ei rajoittaisi muita säilytysyhteisöjä koskevien lainkohtien soveltamista lukuun ottamatta 14 luvun 1 §:n 1 momentissa ja 6 §:n 1 momentissa Suomessa säilytysyhteisönä toimivalle asetettuja velvoitteita. Näitä velvoitteita ei sovelleta tilanteessa, jossa säilytysyhteisönä toimii tämän pykälän mukaisesti nimetty muuhun ETA-valtioon sijoittautunut säilytysyhteisö.

Muutoksilla pantaisiin täytäntöön AIFM-direktiivin 21 artiklan 5 a kohdan kansallinen liikkumavara.

6 b §. Vaihtoehtorahastojen hoitajan raportointivelvollisuus. Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan tehtäväksi teknisluonteinen korjaus.

6 c §. Vaihtoehtorahaston hoitaminen kolmannen osapuolen aloitteesta. Pykälä olisi *uusi* ja siinä säädettäisiin eturistiriitojen hallinnasta ja ilmoitusvelvollisuudesta Finanssivalvonnalle tilanteissa, joissa vaihtoehtorahastojen hoitaja hoitaa tai aikoo hoitaa rahastoa kolmannen osapuolen aloitteesta. Tällaisia tilanteita ovat muun muassa sopimukset, joissa vaihtoehtorahasto käyttää kolmantena osapuolena olevan aloitteentekijän nimeä (ns. *white labeling*) tai vaihtoehtorahastojen hoitaja nimeää kolmantena osapuolena olevan aloitteentekijän ulkoistettua tehtävää hoitavaksi tahoksi. Tällöin vaihtoehtorahastojen hoitajan olisi erityisesti täsmennettävä ne kohtuullisiksi katsottavat toimet, jotka se on toteuttanut

ehkäistäkseen eturistiriitojen syntymisen sen ja kolmannen osapuolen välisessä suhteessa. Jos eturistiriidat eivät olisi ehkäistävissä, vaihtoehtorahastojen hoitajan olisi selvitettävä, miten se tunnistaa, hallitsee ja valvoo eturistiriitoja ja soveltuvin myös ilmoittaa niistä sijoittajille, jotta voidaan estää eturistiriitoja vaikuttamasta haitallisesti vaihtoehtorahaston ja sen sijoittajien etuihin. Lainkohdalla pantaisiin kansallisesti täytäntöön AIFM-direktiivin 14 artiklan uusi 2 a kohta.

8 luku Riskienhallinta

6 a §. Maksuvalmiuden hoidon keinot. Pykälä olisi *uusi* ja siinä määriteltäisiin maksuvalmiuden hoidon keinot avoimissa vaihtoehtorahastoissa. Maksuvalmiuden hoidon keinoja olisi yhteensä yhdeksän: merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeyttäminen, lunastusrajoitus, ilmoitusajan pidentäminen, lunastusmaksu, joustava hinnoittelu, kaksoishinnoittelu, diluutiosuojamaksu, apportina tehtävä lunastus ja varojen erottelujärjestelyt (ns. *side pocket*). Pykälässä selvennettäisiin kunkin maksuvalmiuden hoidon keinon erityispiirteitä. Lunastusmaksujen, joustavan hinnoittelun ja kaksoishinnoittelun osalta lainkohdassa viitataan ennalta määriteltyyn mekanismiin tai maksuun. Määritys tapahtuisi vaihtoehtorahaston säännöissä. Lisäksi Euroopan komissiolla on valtuus täydentää muutosdirektiiviä maksuvalmiuden hoidon keinojen täsmentämiseksi, josta voi tulla tarkempaa ohjausta ennalta määrittämiseen. Yhdenmukaiset maksuvalmiuden hoidon keinot auttaisivat parantamaan sijoittajansuojaa ja reagoimaan likviditeettipaineisiin markkinoiden stressitilanteissa. Maksuvalmiuden hoidon keinojen yhdenmukaistaminen vastaisi myös järjestelmäriskikomitean 7.12.2017 antamaa suositusta. Pykälän ei ole tarkoitus rajoittaa vaihtoehtorahastojen hoitajan käytössä olevia maksuvalmiuden hoidon keinoja liitteen V luettelon keinoihin, vaan liitteessä lueteltujen keinojen lisäksi voi olla myös muita maksuvalmiuden hoidon keinoja. Muutos perustuisi AIFM-direktiivin 16 artiklan 2 e kohtaan ja direktiivin liitteen V luetteloon.

6 b §. Maksuvalmiuden hoidon keinojen valinta. Pykälä olisi *uusi* ja siinä säädettäisiin maksuvalmiuden hoidon keinojen valinnasta avoimissa vaihtoehtorahastoissa. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin vaihtoehtorahastojen hoitajan velvollisuudesta valita asianmukaiset maksuvalmiuden hoidon keinot. Keinot tulisi valita, jotta vaihtoehtorahastojen hoitaja pystyy selviytymään lunastuspaineista vaikeissa markkinaolosuhteissa. Vastaavasti maksuvalmiuden hoidon keinoja voitaisiin käyttää myös normaaleissa olosuhteissa, joissa esimerkiksi lunastusten ja merkintöjen välillä on tilapäistä epätasapainoa. Keinojen tulisi olla sopivia kyseiselle vaihtoehtorahastoille ja keinojen asianmukaisuutta tarkasteltaisiin suhteessa sijoitusstrategiaan, lunastuspolitiikkaan ja yleiseen maksuvalmiusprofiiliin. Jotta vaihtoehtorahaston sijoittajat pystyisivät tutustumaan vaihtoehtorahastoille valittuihin maksuvalmiuden hoidon keinoihin, ja tekemään riskinottohalukkuuteensa ja likviditeettitarpeidensa mukaisia sijoituspäätöksiä, olisi valitut maksuvalmiuden hoidon keinot ilmoitettava rahaston säännöissä. Lisäksi valitut keinot tulisi ilmoittaa erikseen Finanssivalvonnalle.

Pykälän 2 momentissa rajoitettaisiin 6 a §:n listauksesta valittavissa olevia keinoja. Maksuvalmiuden hoidon keinoiksi ei voisi valita ainoastaan joustavaa hinnoittelua ja kaksoishinnoittelua. Pykälän 3 momentissa säädettäisiin poikkeuksesta velvollisuuteen valita kaksi maksuvalmiuden hoidon keinoa. Muutosdirektiivissä rahamarkkinarahastojen osalta pidetään riittävänä, että ne voivat halutessaan valita vain yhden luettelon keinoista 2–8. Pykälän 4 momentissa säädettäisiin siitä, että velvollisuus maksuvalmiuden hoidon keinojen valintaan ei koskisi suljettuja vaihtoehtorahastoja. Suljetussa vaihtoehtorahastossa sijoittajalla ei ole mahdollisuutta lunastaa osuuksiaan ennen rahaston toimikauden päättymistä.

Lainkohta perustuisi AIFM-direktiivin 16 artiklan uuden 2 b kohdan ensimmäiseen ja toiseen kappaleeseen.

6 c §. *Maksuvalmiuden hoidon keinojen käyttö.* Pykälä olisi *uusi* ja siinä säädettäisiin maksuvalmiuden hoidon keinojen käytöstä avoimissa vaihtoehtorahastoissa. Pykälän 1 momentin mukaan vaihtoehtorahastojen hoitaja voisi ottaa käyttöön maksuvalmiuden hoidon keinon, kunhan kyseinen keino on ilmoitettu rahaston säännöissä ja osuudenomistajien etu vaatii kyseisen keinon käyttöä.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin siitä, että vaihtoehtorahastojen hoitajan olisi laadittava toimintaperiaatteet ja menettelytavat kaikkien valitsemiensa maksuvalmiuden hoidon keinojen käyttämiseksi. Vaihtoehtorahastojen hoitajan tulisi huolehtia siitä, että se pystyy operatiivisesti myös käyttämään valittuja keinoja. Laaditut toimintaperiaatteet olisi ilmoitettava Finanssivalvonnalle.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin apporttina tehtävästä lunastuksesta. Apportti ei olisi sallittu lunastuskeino ei-ammattimaiselle asiakkaalle ja tulisi otettavaksi käyttöön vain ammattimaisten asiakkaiden lunastuspyyntöjen toteuttamiseksi. Jotta voidaan varmistua lunastavien sijoittajien ja muiden osuudenhaltijoiden tasavertaisesta kohtelusta, olisi apporttina tehtävän lunastuksen vastattava suhteellista osuutta vaihtoehtorahaston hallussa olevista varoista (*pro rata* -osuus). Mikäli kyseessä olisi indeksiä seuraava pörssilistattu rahasto tai yksinomaan ammattimaisille sijoittajille markkinoitu vaihtoehtorahasto, ei apporttina luovutettavan omaisuuden tarvitsisi vastata suhteellista osuutta vaihtoehtorahaston hallussa olevista varoista.

Lainkohta perustuisi AIFM-direktiivin 16 artiklan uuden 2 b kohdan 3–5 kappaleeseen.

6 d §. *Maksuvalmiuden hoidon keinojen käyttö poikkeuksellisissa tilanteissa.* Pykälä olisi *uusi* ja siinä säädettäisiin maksuvalmiuden hoidon keinojen käytöstä avoimissa vaihtoehtorahastoissa tietyissä poikkeustilanteissa. Poikkeuksellinen tilanne voisi olla esimerkiksi vakava markkinahäiriö. Poikkeustilanteissa olosuhteiden ja osuudenomistajien edun vaatiessa vaihtoehtorahastojen hoitajalla olisi aina mahdollisuus käyttää valitsemiensa keinojen lisäksi merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten väliaikaista keskeyttämistä tai varojen erottelujärjestelyjä.

Lainkohta perustuisi AIFM-direktiivin 16 artiklan uuteen 2 c kohtaan.

6 e §. *Ilmoitus maksuvalmiuden hoidon keinojen käytöstä.* Pykälä olisi *uusi* ja siinä säädettäisiin maksuvalmiuden hoidon keinojen käytöstä tehtävistä ilmoituksista. Vaihtoehtorahastojen hoitajan olisi ilmoitettava Finanssivalvonnalle maksuvalmiuden hoidon keinojen soveltamisesta. Pykälän 1 momentin mukaan vaihtoehtorahastoilla olisi velvollisuus ilmoittaa viipymättä Finanssivalvonnalle merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten väliaikaisesta keskeyttämisestä tai keskeyttämisen päättämisestä.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin ilmoitusvelvollisuudesta tilanteissa, joissa maksuvalmiuden hoidon keinon soveltaminen ei kuulu vaihtoehtorahaston tavanomaiseen liiketoimintaan. Näin Finanssivalvonta voisi puuttua paremmin maksuvalmiusongelmien mahdollisiin laajemmille markkinoille leviäviin heijastusvaikutuksiin.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin varojen erottelujärjestelyjä koskevasta ilmoitusvelvollisuudesta. Jos vaihtoehtorahastojen hoitaja päättäisi ottaa käyttöön tai poistaa käytöstä varojen erottelujärjestelyjä sen olisi ilmoitettava asiasta Finanssivalvonnalle kohtuullisessa ajassa ennen kyseisen järjestelyn toteuttamista.

Pykälällä pantaisiin kansallisesti täytäntöön AIFM-direktiivin 16 artiklan uuden 2 d kohdan 1 ja 2 kappaleen velvoitteet.

6 f §. *Finanssivalvonnan oikeus määrätä merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeyttämisestä.* Tämä pykälä olisi *uusi* ja siinä säädettäisiin Finanssivalvonnan oikeudesta vaatia vaihtoehtorahastojen hoitajaa ottamaan käyttöön tai poistamaan käytöstä merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeytyksen. Tämä olisi mahdollista vain poikkeuksellisissa tilanteissa, kun sijoittajansuojaan tai rahoitusvakauteen kohdistuu riskejä, jotka perustellun ja tasapuolisen näkemyksen mukaan edellyttävät tällaisen valtuuden käyttämistä.

Finanssivalvonnan olisi kuultava vaihtoehtorahastojen hoitajaa ennen kuin se määrää maksuvalmiuden hoidon keinon käytöstä tai käytöstä poistamisesta. Kuuleminen olisi suoritettava hallintolain 34 §:n mukaisesti. Sellaisissa tilanteissa, joissa lunastusten keskeyttämisestä määrääminen on asian poikkeuksellisen vakavuuden vuoksi tehtävä ilman aiheutonta viivytystä, voisi Finanssivalvonta ratkaista asian asianosaista kuulematta hallintolain 34 §:n 2 momentin mukaisesti. Tilanteessa, jossa Finanssivalvonnan voisi olla perusteltua käyttää oikeutta määrätä merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeyttämisestä, määräys pitäisi mahdollisesti saada voimaan hyvin nopeasti. Näin voisi tapahtua esimerkiksi tilanteessa, jossa Finanssivalvonta havaitsisi, että päivittäin auki olevaan vaihtoehtorahastoon kohdistuu väärinkäytöksiä tai sen arvostus ei vastaa todellisuutta, eikä kyseisen vaihtoehtorahaston hoitaja ryhtyisi tarpeellisiin toimiin. Kuulemisen määräaika pitäisi suhteuttaa tilanteeseen. Hallintolain 33 §:n mukaan selvityksen antamisen määräaika pitää suhteuttaa asian laatuun. Hallintolain 34 §:n 2 momentin 4 kohta mahdollistaa sen, ettei asianosaista kuulla ennen asian ratkaisemista, jos kuuleminen saattaa vaarantaa päätöksen tarkoituksen toteutumisen. Näin ollen Finanssivalvonta voisi joutua määräämään merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeyttämisestä poikkeuksellisesti myös asianosaista kuulematta, jotta sijoittajansuojaan tai rahoitusvakauteen kohdistuvat riskit eivät ehdi liiaksi toteutua.

Pykälällä pantaisiin kansallisesti täytäntöön AIFM-direktiivin 46 artiklan 2 kohdan j alakohdan muutokset.

10 luku **Toiminnan ulkoistaminen**

1 §. *Toimintojen ulkoistaminen.* Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi ja lisäksi pykälään ehdotetaan lisättäväksi *uusi 3 momentti*. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi liiallisen ulkoistamisen kiellon osalta. Kieltoa laajennettaisiin koskemaan 3 luvun 2 §:n mukaisten muiden palveluiden ja 3 luvun 3 §:n mukaisten liitännäispalveluiden liiallista ulkoistamista. Tarkoituksena on välttää sitä, että vaihtoehtorahastojen hoitajasta tulisi postilaatikkoyhtiö, joka ei tosiasiallisesti pysty kantamaan vastuuta ulkoistetuista tehtävistä. Lisäksi viittaus muuhun merkittävään toimintoon ehdotetaan poistettavaksi 10 luvun 2 §:ään esitettävän muutoksen perusteella. Muutoksella pantaisiin kansallisesti täytäntöön AIFM-direktiivin 20 artiklan 3 kohdan muutokset.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi *uusi 3 momentti*. Vaihtoehtorahastojen markkinointia voi vaihtoehtorahastojen hoitajan lisäksi tai sijaan hoitaa yksi tai useampi jakelija joko vaihtoehtorahastojen hoitajan lukuun tai omaan lukuunsa. Moniin vaihtoehtorahastojen jakelijoihin, kuten pankkeihin ja sijoituspalveluyrityksiin, sovelletaan rahoitusvälineiden markkinat -direktiivin 2014/65/EU (MiFID) tai vakuutusten tarjoamisesta annetun direktiivin (EU) 2016/97 (IDD) mukaisia sääntelyvaatimuksia. Näistä direktiiveistä johtuvassa sääntelyssä määritellään kattavasti palveluntarjoajien velvollisuudet niiden omia asiakkaita kohtaan. Vaihtoehtorahastojen tarjoamisessa olisi erotettava, toimiiko jakelija vaihtoehtorahastojen hoitajan lukuun vai omaan lukuunsa markkinoidessaan vaihtoehtorahastoa MiFID:n nojalla tai IDD:n mukaisten vakuutusmuotoisten sijoitustuotteiden kautta. Jakelijan markkinoidessa vaihtoehtorahastoja omaan lukuunsa, ei vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 10 luvun mukaisia toiminnan ulkoistamista koskevia säännöksiä sovellettaisi, vaikka

vaihtoehtorahastojen hoitajan ja jakelijan välillä olisi tehty jakelusopimus. Muutoksella pantaisiin kansallisesti täytäntöön AIFM-direktiivin 20 artiklan uusi 6 a kohta.

2 §. Toimintojen ulkoistamisen edellytykset. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että merkittävän toiminnon ulkoistamisen sijaan luetellaan sellaiset toiminnot, joiden ulkoistamisesta on etukäteen ilmoitettava Finanssivalvonnalle. Tällaisia toimintoja olisivat 2 luvun 3 §:n mukaiset salkunhoito- ja riskienhallintatehtävät ja näiden toimintojen yhteydessä suoritettavat tehtävät sekä 3 luvun 2 §:n mukaiset muut sallitut palvelut ja 3 luvun 3 §:n mukaiset liitännäispalvelut. Muutoksella pantaisiin kansallisesti täytäntöön AIFM-direktiivin 20 artiklan 1 kohdan muutokset.

12 luku **Osuuksien tarjoaminen**

5 §. Säännöllinen tiedonantovelvollisuus. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi *uusi 4–6 kohta*. Vaihtoehtorahastojen hoitajan säännöllisen tiedonantovelvollisuuden piiriin tulisi tiedon mahdollisesti alullepantujen lainojen salkun koostumuksesta. Tämän lisäksi vaihtoehtorahastojen hoitajalle tulisi velvollisuus antaa osuudenomistajille vuosittain kuvaus kaikista sellaisista maksuista ja kuluista, jotka koituvat välillisesti tai suoraan sijoittajien maksettavaksi sekä kuvaus kaikista emo-, tytär- ja erillisyyhtiöistä, joita vaihtoehtorahastojen hoitaja on hyödyntänyt tai joita on hyödynnetty vaihtoehtorahaston sijoituksissa. Muutoksella pantaisiin täytäntöön AIFM-direktiivin 23 artiklan 4 kohdan muutokset. Lisäksi pykälän 3 kohtaan tehtäisiin muutoksen johdosta tekninen muutos.

13 luku **Markkinointi ei-ammattimaiselle asiakkaalle**

6 a §. Ei-ammattimaisten asiakkaiden käytettävissä olevat järjestelyt. Pykälän 4 momentti ehdotetaan kumottavaksi. Kyseinen momentti on perustunut eurooppalaisia pitkäaikaissijoitusrahastoja koskevan asetuksen 26 artiklaan, joka on sittemmin kumottu kyseisen asetuksen muuttamisen yhteydessä.

14 luku **Lupa toimia säilytisyhteisönä**

3 §. Erityinen säilytisyhteisö. Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan tehtäväksi tekninen korjaus.

15 luku **Säilytisyhteisön tehtävät**

5 §. Säilytystehtävän ulkoistaminen. Säilytisyhteisöillä on tärkeä tehtävä sijoittajien etujen turvaamisessa ja niiden on voitava hoitaa tehtävänsä riippumatta siitä, minkä tyyppinen säilyttäjä vaihtoehtorahaston varoja säilyttää. Tästä syystä säilytyspalveluja vaihtoehtorahastoille tarjoavat arvopaperikeskukset ovat tarpeen sisällyttää säilytysketjuun, jotta voidaan varmistaa säilyttäjän ja säilytisyhteisön välinen tiedonkulku. Säilytisyhteisöjen ei edellytetä toteuttavan due diligence -ennakkoarviointia silloin, kun ne aikovat siirtää säilytystehtäviä arvopaperikeskuksille (johdantokappale 34).

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi *uusi 2 momentti*, jolloin pykälän momenttien järjestys muuttuisi niin, että seuraavat momentit siirtyisivät entisessä järjestyksessä uuden 2 momentin jälkeen. Näin nykyisestä 2 momentista tulisi uusi 3 momentti ja nykyisestä 3 momentista tulisi uusi 4 momentti. Pykälän 1 momentin 3 kohdan vaatimusta säilytisyhteisön velvollisuudesta arvioida ja valvoa ulkoistetun tehtävän hoitajaa, ei noudatettaisi silloin, kun kyseessä on arvopaperikeskusasetuksen 29 artiklan 3 kohdan ja 48 artiklan 10 kohdan nojalla hyväksytyssä delegoidussa säädöksessä määritellyn sijoittavan arvopaperikeskuksen ominaisuudessa toimiva arvopaperikeskus. Sijoittava arvopaperikeskus on määritelty komission delegoidussa

asetuksessa (EU) 2017/392, joka koskee arvopaperikeskusasetuksen täydentämistä arvopaperikeskusten toimilupiin, valvontaan ja toimintaan liittyviä vaatimuksia koskevilla teknisillä sääntelystandardeilla. Muutoksella pantaisiin täytäntöön AIFM-direktiivin 21 artiklan 11 kohdan toisen alakohdan c alakohdan muutos.

Pykälän 4 momentiksi siirtyvää 3 momenttia ehdotetaan muutettavaksi niin, että säännösviittaus ajantasaistettaisiin koskemaan arvopaperikeskusasetuksen 29 artiklan 3 kohdan ja 48 artiklan 10 kohdan nojalla hyväksytyssä delegoidussa säädöksessä määriteltynä liikkeeseen laskevana arvopaperikeskuksena toimivana arvopaperikeskuksena, jolloin arvopaperikeskuksen palvelujen tarjoamista ei pidettäisi säilytysyhteisön säilytystoimintojen ulkoistamisena. Sijoittavana arvopaperikeskuksena toimivan arvopaperikeskuksen palvelun tarjoaminen katsottaisiin kuitenkin säilytysyhteisön säilytystoimintojen ulkoistamiseksi. Muutoksella pantaisiin täytäntöön AIFM-direktiivin 21 artiklan 11 kohdan 5 alakohdan muutos.

16 a luku Erikoissijoitusrahastot

1 §. *Erikoissijoitusrahastoon ja sen hoitajaan sovellettavat erityiset säännökset.* Pykälän 1 momenttiin esitetään lisättäväksi viittaus 5 lukuun ehdotettaviin uusiin 4–11 §:iin. Muutos johtuisi siitä, että sijoitusrahastolain 10 luvun 6–8 §:t kumottaisiin ja maksuvalmiuden keinoihin ja hoitoon liittyvät säännökset koottaisiin vakavaraisuutta ja riskienhallintaa koskevan 5 luvun uusiin 4–11 §:iin. Tästä muutoksesta seuraisi myös lisäys sijoitusrahastolain 8 luvun 2 §:ään ja tekninen viittausmuutos 19 luvun 7 § 1 momenttiin, mutta nämä lisäykset eivät aiheuttaisi enempää muutoksia tähän pykälään. Tässä yhteydessä ei esitettäisi muutettavaksi sitä logiikkaa, että erikoissijoitusrahastojen osalta sovellettaisiin sijoitusrahastolain säännöksiä maksuvalmiuden hoidon keinoista ja niihin liittyvistä toimista. Muutosdirektiivin täytäntöönpanon myötä maksuvalmiuden hoidon keinot olisivat kuitenkin samansisältöiset kummassakin laissa.

6 §. *Erikoissijoitusrahaston varojen sijoittaminen.* Pykälän 3 momenttiin esitetään tehtäväksi viittaustekninen muutos. Viittaus kumottavaksi ehdotettavaan kiinteistörahastolakiin ehdotetaan korvattavaksi viittauksella 18 a luvun 16–25 §:n velvollisuuksiin.

8 §. *Erikoissijoitusrahaston merkinnän maksu apportina.* Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan tehtäväksi viittaustekninen muutos. Viittaus kumottavaksi ehdotettavaan kiinteistörahastolakiin esitetään korvattavaksi viittauksella vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 18 a luvun 20 §:n mukaiseen kiinteistöarvioitsijaan.

18 a luku Kiinteistörahastot

Vaihtoehtorahastojen hoitajista annettuun lakiin esitetään lisättäväksi uusi 18 a luku, jossa säädettäisiin kiinteistörahastotoiminnasta. Luku vastaisi sisällöltään ja systematiikaltaan voimassa olevaa kiinteistörahastolakia, joka esitetään kumottavaksi. Lain sisäiset viittaukset korvattaisiin viittauksella kiinteistörahastoja koskevaa lukuun. Lukuun lisättäisiin väliotsikot nykyisen kiinteistörahastolain lukujen nimien mukaisesti selkeyttämään luvun rakennetta. Pykälien nimiä täsmennettäisiin tarpeen mukaan ja erityisesti pykälien nimien erottamiseksi vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa toisaalla käytetyistä pykälien nimistä. Pykälien numerointi on muutettu juokseväksi niin, että aiemmin pykälien väliin tehdyt lisäykset on otettu osaksi juoksevaa numerointia.

Uudessa 18 a luvussa säädettäisiin ainoastaan tietynlaisesta toiminnasta, jossa sijoittajille tarjotaan mahdollisuus osallistua kiinteistösijoittamiseen julkisen osakeyhtiön osakkeita tai kommandiittiyhtiön osuuksia merkitsemällä, ostamalla tai muutoin hankkimalla. Tässä luvussa

ei säädettäisi yleensä avoimista, kiinteistöihin sijoittavista erikoissijoitusrahastoista, joista säädetään erikoissijoitusrahastoja koskevassa 16 a luvussa tai muusta kommandiittiyhtiömuodossa tapahtuvasta rahastosijoittamisesta, vaikka sijoituskohteina olisi kiinteistöjä.

Yleisiä säännöksiä

1 §. Kiinteistörahas-toiminta. Pykälässä säädettäisiin voimassa olevaa kiinteistörahas-toilain 1 §:ää vastaavasti yleisesti kiinteistörahas-toiminnasta. Pykälän nimi muutettaisiin niin, että soveltamisalan sijaan pykälän nimeksi tulisi kiinteistörahas-toiminta.

2 §. Kiinteistörahas-to. Pykälässä säädettäisiin voimassa olevaa kiinteistörahas-toilain 2 §:ää vastaavasti kiinteistörahas-tojen määritelmästä.

3 §. Kiinteistörahas-toimintaa koskevat määritelmät. Pykälä sisältäisi voimassa olevaa kiinteistörahas-toilain 3 §:ää vastaavasti kiinteistörahas-toimintaa koskevia määritelmiä. Pykälän nimi täsmennettäisiin kiinteistörahas-toimintaa koskeviksi määritelmiksi. Pykälän 1 momentin 3 kohdan nykyinen arvopaperin määritelmä poistettaisiin tarpeettomana, koska sama määritelmä on esitetty aiempaa lain 2 luvun 6 §:n 4 momentin 1 kohdassa. Tämän seurauksena jäljempänä olevien kohtien numerointi muuttuisi. Numerot jatkuisivat juoksevasti järjestystä muuttamatta. Myös aiemmin lisätyt kohdat 4 a–4 e muutettaisiin juoksevan numeroinnin mukaisiksi kohdiksi. Lisäksi pykälän 2 momentin viittausta kiinteistörekisterilakiin korjattaisiin.

4 §. Erinäisten säännösten soveltaminen kiinteistörahas-toimintaan. Pykälässä säädettäisiin voimassa olevaa kiinteistörahas-toilain 4 §:ää vastaavasti muun lainsäädännön soveltamisesta kiinteistörahas-toihin ja kiinteistörahas-toimintaan. Pykälän nimeä ja momenttijakoa täsmennettäisiin. Lisäksi pykälän 2 momenttiin on tehty vähäisiä teknisluonteisia korjauksia. Pykälän 4 momenttia tarkennettaisiin koskemaan niitä säännöksiä, joita ei sovelleta kiinteistörahas-toon, joka on sisäisesti hoidettu vaihtoehtörahas-to.

5 §. Kiinteistörahas-ton toiminimi. Pykälässä säädettäisiin voimassa olevaa kiinteistörahas-toilain 5 §:ää vastaavasti kiinteistörahas-ton toiminimestä. Pykälän nimi täsmennettäisiin vastaavasti.

6 §. Finanssivalvonnan kiinteistörahas-toja koskeva valvonta. Pykälässä säädettäisiin voimassa olevaa kiinteistörahas-toilain 6 §:ää vastaavasti Finanssivalvonnan kiinteistörahas-toja koskevasta valvonnasta. Voimassa olevassa kiinteistörahas-toilaissa on tehty viittauksia tiedonantovelvollisuuksiin, joiden valvonnasta Finanssivalvonta vastaa. Näitä viittauksia esitettäisiin tarkennettavaksi vastaamaan paremmin säännösten sanamuotoa. Pykälän nimi täsmennettäisiin vastaavasti.

7 §. Kiinteistörahas-ton varautuminen. Pykälässä säädettäisiin voimassa olevan kiinteistörahas-toilain 6 a §:ää vastaavasti kiinteistörahas-ton varautumisesta. Pykälä sisältäisi määräyksenantovaltuuden Finanssivalvonnalle, mutta tämä määräyksenantovaltuus vastaisi täysin Finanssivalvonnan nykyisiä kiinteistörahas-toilain 6 a §:n mukaisia määräyksenantovaltuuksia. Pykälän nimi täsmennettäisiin kiinteistörahas-toja koskevaksi.

Kiinteistörahas-ton perustaminen ja toiminta

8 §. Kiinteistörahas-ton liiketoiminta. Pykälässä säädettäisiin voimassa olevan kiinteistörahas-toilain 7 §:ää vastaavalla tavalla kiinteistörahas-ton liiketoiminnasta. Pykälän nimi täsmennettäisiin kiinteistörahas-toa koskevaksi.

9 §. Kiinteistörahaston muu sallittu toiminta. Pykälässä säädettäisiin voimassa olevan kiinteistörahastolain 8 §:ää vastaavalla tavalla kiinteistörahastolle sallitusta muusta toiminnasta. Pykälän nimi täsmennettäisiin kiinteistörahastoa koskevaksi.

10 §. Kiinteistörahaston osakepääoma. Pykälässä säädettäisiin voimassa olevaa kiinteistörahastolain 9 §:ää vastaavalla tavalla kiinteistörahastojen osakepääomasta. Pykälän nimi täsmennettäisiin kiinteistörahastoa koskevaksi.

11 §. Kiinteistörahaston perustaminen. Pykälässä säädettäisiin voimassa olevaa kiinteistörahastolain 10 §:ää vastaavasti kiinteistörahaston perustamisesta. Pykälän nimi täsmennettäisiin kiinteistörahastoa koskevaksi.

12 §. Kaupankäynti kiinteistörahaston osakkeilla. Pykälä sisältäisi voimassa olevaa kiinteistörahastolain 11 §:ää vastaavat velvoitteet kaupankäynnistä kiinteistörahaston osakkeilla.

13 §. Kiinteistörahaston yhtiöjärjestyksestä ilmoittaminen Finanssivalvonnalle. Pykälässä säädettäisiin voimassa olevaa kiinteistörahastolain 12 §:ää vastaavasti kiinteistörahaston yhtiöjärjestyksestä. Pykälä eroaisi voimassa olevasta kiinteistörahastolain 12 §:n 1 momentin velvollisuuksista siten, ettei lainkohdassa enää erikseen todettaisi kiinteistörahaston velvollisuudesta rekisteröidä viipymättä yhtiöjärjestyksen muutos osakeyhtiölain mukaisesti. Osakeyhtiölain soveltamisesta kiinteistörahastoihin säädettäisiin 18 a luvun 4 §:ssä. Lisäksi pykälän nimi täsmennettäisiin.

14 §. Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt. Pykälässä säädettäisiin voimassa olevaa kiinteistörahastolain 13 §:ää vastaavasti kiinteistösijoitustoiminnan säännöistä.

15 §. Kiinteistörahaston sääntöjen toimittaminen Finanssivalvonnalle. Pykälässä säädettäisiin voimassa olevaa kiinteistörahastolain 14 §:ää vastaavasti kiinteistörahaston sääntöjen toimittamisesta Finanssivalvonnalle. Pykälän 3 momentti sisältäisi asetuksenantovaltuuden valtiovarainministeriölle. Asetuksenantovaltuutus vastaisi voimassa olevan kiinteistörahastolain 14 §:n mukaista valtuutta, eikä valtuuden laajuuteen ehdoteta muutosta. Pykälän nimi täsmennettäisiin kiinteistörahastoa koskevaksi.

Kiinteistörahaston sijoitustoiminta ja voitonjako

16 §. Kiinteistörahaston varojen sijoittaminen. Pykälässä säädettäisiin voimassa olevan kiinteistörahastolain 15 §:ää vastaavasti kiinteistörahaston varojen sijoittamisesta. Pykälän 2 momentin 1 ja 2 kohdan Euroopan talousalueeseen kuuluva valtio korvattaisiin ilmaisulla ETA-valtioon vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohdan määritelmän mukaisesti. Pykälän nimi täsmennettäisiin kiinteistörahastoa koskevaksi.

17 §. Kiinteistörahaston voitonjako. Pykälässä säädettäisiin voimassa olevaa kiinteistörahastolain 15 a §:ää vastaavasti kiinteistörahaston voitonjaosta. Pykälän nimi täsmennettäisiin kiinteistörahastoa koskevaksi.

Kiinteistörahaston omaisuuden arvostaminen ja arviointi

18 §. Kiinteistörahaston luoton ottaminen. Pykälässä säädettäisiin voimassa olevaa kiinteistörahastolain 16 §:ää vastaavasti kiinteistörahaston luoton ottamisesta. Pykälässä säädettäisiin myös voimassa olevan kiinteistörahastolain säädöksen mukaisesti

valtiovarainministeriön asetuksenantovaltuudesta. Asetuksenantovaltuuden laajuuteen ei esitettäisi muutoksia nykyisestä. Pykälän nimi täsmennettäisiin.

19 §. *Kiinteistörahaston omaisuuden arvostaminen ja arviointi.* Pykälässä säädettäisiin voimassa olevan kiinteistörahastolain 17 §:ää vastaavasti kiinteistörahaston omaisuuden arvostamisesta ja arvioinnista. Pykälässä säädettäisiin voimassa olevan kiinteistörahastolain mukaisesti valtiovarainministeriön asetuksenantovaltuudesta. Asetuksenantovaltuuden laajuuteen ei esitetä muutoksia nykyisestä. Pykälän nimi täsmennettäisiin kiinteistörahastoa koskevaksi.

20 §. *Kiinteistönarvioitsija ja kiinteistönarviointi.* Pykälässä säädettäisiin voimassa olevan kiinteistörahastolain 18 §:ää vastaavasti kiinteistönarvioitsijasta ja kiinteistönarvioinnista. Pykälässä säädettäisiin voimassa olevan kiinteistörahastolain säädöksen mukaisesti valtiovarainministeriön asetuksenantovaltuudesta. Asetuksenantovaltuuden laajuuteen ei esitetä muutoksia nykyisestä.

21 §. *Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta.* Pykälässä säädettäisiin keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnasta voimassa olevan kiinteistörahastolain 18 a §:n mukaisesti. Viittaus oikeustieteen kandidaatin tutkinnon suorittaneisiin henkilöihin ajantasaistettaisiin.

22 §. *Asioiden käsittely kiinteistönarviointilautakunnassa.* Pykälässä säädettäisiin voimassa olevaa kiinteistörahastolain 18 b §:ää vastaavasti asioiden käsittelystä kiinteistönarviointilautakunnassa.

23 §. *Kiinteistönarvioitsijoiden valvonta.* Pykälässä säädettäisiin kiinteistönarvioitsijoiden valvonnasta voimassa olevaa kiinteistörahastolain 18 c §:ää vastaavasti.

24 §. *Kiinteistöarviointilautakunnan kustannukset ja kiinteistönarvioitsijakoemaksut.* Pykälässä säädettäisiin kiinteistöarviointilautakunnan kustannuksista sekä kiinteistönarvioitsijakoemaksuista voimassa olevan kiinteistörahastolain 18 d §:ää vastaavasti. Keskuskauppakamarilla on oikeus periä maksu kiinteistönarvioitsijakokeeseen osallistumisesta, rekisteröintimaksu ja vuosimaksu kiinteistönarvioitsijoilta ja kiinteistönarviointiyhteisöiltä sekä maksu lautakunnan muun toiminnan järjestämisestä, kuten esimerkiksi valitusmaksu tai muuta valvontaa koskeva valvontamaksu. Valitusmaksun maksaa valituksen tekijä ja valvontamaksun kiinteistönarvioitsija tai kiinteistönarviointiyhteisö, kun tehdään yhteisövalvontaa.

25 §. *Oikaisun ja muutoksen hakeminen kiinteistönarviointilautakunnan päätökseen.* Pykälässä säädettäisiin oikaisusta ja muutoksen hakemisesta kiinteistönarviointilautakunnan päätökseen voimassa olevan kiinteistörahastolain 18 e §:ää vastaavasti.

Kiinteistörahaston tiedonantovelvollisuus

26 §. *Arvopaperimarkkinalain soveltaminen kiinteistörahaston tiedonantovelvollisuuteen.* Pykälässä säädettäisiin kiinteistörahaston tiedonantovelvollisuudesta voimassa olevan kiinteistörahastolain 19 §:ää vastaavasti. Pykälän nimi täsmennettäisiin.

27 §. *Kiinteistörahaston osavuositarkastus, puolivuositarkastus, johdon osavuotinen selvitys ja tilinpäätös.* Pykälässä säädettäisiin voimassa olevan kiinteistörahastolain 20 §:ää vastaavasti kiinteistörahaston osavuositarkastuksesta, puolivuositarkastuksesta, johdon osavuotisesta selvityksestä ja tilinpäätöksestä. Viittaukset arvopaperimarkkinalakiin ajantasaistettaisiin ja pykälän nimi täsmennettäisiin.

28 §. *Kiinteistörahasastotoimintaa koskevat tarkemmat säännökset.* Pykälässä säädettäisiin voimassa olevan kiinteistörahasastolain 22 §:n mukaisesti kiinteistörahasastotoimintaa koskevista tarkemmista säännöksistä. Pykälä sisältäisi valtiovarainministeriölle asetuksenantovaltuuden, jonka laajuus vastaisi voimassa olevan kiinteistörahasastolain mukaista asetuksenantovaltuutta. Viittaukset arvopaperimarkkinalakiin ajantasaistettaisiin ja pykälän nimi täsmennettäisiin.

29 §. *Poikkeusten myöntäminen kiinteistörahasastotoimintaa koskevista velvollisuuksista.* Pykälässä säädettäisiin voimassa olevan kiinteistörahasastolain 23 §:ää vastaavasti Finanssivalvonnan oikeudesta myöntää poikkeuksia kiinteistörahasastotoimintaa koskeviin velvollisuuksiin. Pykälän nimi täsmennettäisiin.

Erinäisiä säännöksiä

30 §. *Kiinteistörahasastotoimintaa koskeva vahingonkorvausvelvollisuus.* Pykälässä säädettäisiin voimassa olevan kiinteistörahasastolain 24 §:ää vastaavasti erityisesti kiinteistörahasastotoimintaa koskevasta vahingonkorvausvelvollisuudesta.

31 §. *Kiinteistönarvioitsijan riippumattomuus ja hyvä kiinteistönarviointitapa.* Pykälässä säädettäisiin kiinteistönarvioitsijan riippumattomuudesta ja hyvästä kiinteistönarviointitavasta voimassa olevan kiinteistörahasastolain 28 §:n mukaisesti.

32 §. *Kiinteistönarvioitsijan esteellisyys.* Pykälässä säädettäisiin kiinteistönarvioitsijan esteellisyydestä voimassa olevan kiinteistörahasastolain 29 §:n mukaisesti.

33 §. *Kiinteistönarvioitsijan salassapitovelvollisuus.* Pykälässä säädettäisiin voimassa olevan kiinteistörahasastolain 30 §:ää vastaavalla tavalla kiinteistönarvioitsijan salassapitovelvollisuudesta.

34 §. *Kiinteistönarvioitsijan erottaminen ja eroaminen.* Pykälässä säädettäisiin voimassa olevan kiinteistörahasastolain 31 §:ää vastaavalla tavalla kiinteistönarvioitsijan erottamisesta ja eroamisesta.

18 b luku Lainanantorahastot ja lainojen alullepano

Muutosdirektiivin perusteella lakiin vaihtoehtorahastojen hoitajista ehdotettaisiin lisättäväksi uusi 18 b luku, joka käsittäisi lainanantorahastot ja lainojen alullepanon. Muutosten tarkoituksena olisi panna kansallisesti täytäntöön AIFM-direktiivin 15 artiklan ja tietyt 16 artiklan muutokset, joissa säädetään lainojen alullepanosta ja lainanantorahastoista. Muutosdirektiivin mukaan on tarpeen yhdenmukaistaa lainanantorahastojen ja lainojen alullepanoa koskevia käytäntöjä. Muutosdirektiivin myötä myös todettaisiin selkeästi, että vaihtoehtorahastoilla on oikeus alullepanna lainoja. Lainoja myöntävät vaihtoehtorahastot voivat olla vaihtoehtoinen rahoituslähde reaalityaloudelle (AIFM-direktiivin johdantokappale 13) sellaisille PK-yrityksille, joilla voi olla vaikeampaa saada rahoitusta muilta luotonmyöntäjiltä, kuten pankeilta. Lainoja alullepanevat vaihtoehtorahastot voisivat myöntää lainoja paitsi yrityksille ja muille yhteisöille ja tahoille, myös kuluttajille. Kuluttajille myönnettäviä lainoja koskisivat kuitenkin muuta lainanantoa tiukemmat vaatimukset. Kuluttajille lainoja myöntäviin vaihtoehtorahastoihin sovellettaisiin EU-oikeuden muita kuluttajaluottoon sovellettavia säädöksiä, mukaan lukien kulutusluottosopimuksia koskeva Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviä 2008/48/EY ja luotonhallinnointia ja luotonostamista koskevaa direktiiviä (EU) 2021/2167. Näissä säädöksissä säädetään luotonottajille unionin tasolla annettavasta perussuojasta. Lisäksi vaihtoehtorahaston hoitajan tulisi noudattaa kansallista kuluttajaluottoja koskevaa sääntelyä.

Uudessa 18 b luvussa olevat lainkohdat olisi jaettu lainanantorahastoja koskeviin velvollisuuksiin ja yleisemmin lainojen alullepanoa koskeviin vaatimuksiin. Yksinomaan lainanantorahastoja koskevat pykälät olisi otsikoitu siten, että pykälän otsikosta käy ilmi lainkohdan soveltuminen lainanantorahastoihin. Pykälissä käytettäisiin selkeyden ja erotettavuuden vuoksi laina-termiä AIFM-direktiivin suomenkielisen käännöksen mukaan muualla sääntelyssä laajasti käytetyn luotto-termin sijaan.

1 §. Lainanantorahaston suljettu tai avoin rakenne. Pykälä olisi *uusi* ja siinä säädettäisiin yleisesti lainanantorahastojen hallinnoinnista. Pykälän *1 momentissa* säädettäisiin siitä, että lainanantorahaston on lähtökohtaisesti oltava suljettu. Rahastojen suljetulla rakenteella pyritäisiin lieventämään lainanantorahastojen likviditeettiriskiä ja niin kutsuttua maturiteettitransformaatiota, joka aiheutuu rahaston hallussa olevien pitkäaikaisten ja epälikvidien lainojen ja toisaalta sijoittajien lunastuspaineen epäsuhdasta.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin poikkeuksesta suljetun rakenteen pääsääntöön. Lainanantorahastolla voisi olla myös avoin rakenne, mutta tällöin lainanantorahaston hoitajan tulisi osoittaa Finanssivalvonnalle, että rahaston maksuvalmiusriskin hallinta on yhteensopiva lainanantorahaston sijoitusstrategian ja lunastuspolitiikan kanssa. Tällaisia maksuvalmiusriskin hallintakeinoja voi olla esimerkiksi sellaiset maksuvalmiuden hoidon järjestelmät, joilla minimoidaan likviditeettiepätasapainoa ja toisaalta varmistetaan sijoittajien yhdenmukainen kohtelu (AIFM-direktiivin 21 johdantokappale). Momentissa ei säädettäisi erillisestä ilmoitusvelvollisuudesta tai Finanssivalvonnan päätöksestä, vaan avoimen rahaston kyseessä ollen sovellettavaksi tulisi 8 luvun 6 b §:ssä säädettäväksi esitetty maksuvalmiuden hoidon keinojen valinta ja keinojen sisällyttäminen vaihtoehtorahaston sääntöihin. Momentti vastaa sisällöltään AIFM-direktiivin 16 artiklan uuden 2 a kohdassa käytettyä ilmaisua.

Pykälän *3 momentti* olisi informatiivinen ja siinä todettaisiin, ettei pykälän 1 momentin soveltamisen olisi tarkoitus rajoittaa Euroopan parlamentin ja neuvoston eurooppalaisia riskipääomarahastoja, eurooppalaisia yhteiskunnalliseen yrittäjyyteen erikoistuneita rahastoja tai eurooppalaisia pitkäaikaissijoitusrahastoja koskevien, asetuksissa (EU) N:o 345/2013, 346/2013 ja 2015/760 vahvistettujen kynnysarvojen, rajoitusten ja edellytysten soveltamista. Pykälällä pantaisiin kansallisesti täytäntöön AIFM-direktiivin 16 artiklan 2 a kohta. Lisäksi teknisillä sääntelystandardeilla määritetään ne vaatimukset, jotka lainoja alulle panevien vaihtoehtorahastojen on täytettävä, jotta ne voivat säilyttää avoimen rakenteen. Näihin vaatimuksiin sisällytetään luotettava maksuvalmiuden hoitoa koskeva järjestelmä, likvidien varojen ja stressitestien saatavuus sekä asianmukainen lunastuspolitiikka, jossa otetaan huomioon lainoja alullepanevien vaihtoehtorahastojen maksuvalmiusprofiili, kohde-etuutena olevat lainavastuut, keskimääräinen takaisinmaksuaika ja vaihtoehtorahastojen salkkujen hajauttamisen aste ja koostumus.

2 §. Lainojen alullepanon toimintaperiaatteet, menettelyt ja prosessit. Pykälä olisi *uusi* ja siinä säädettäisiin yleisesti lainojen alullepanoa koskevista toimintaperiaatteista, menettelyistä ja prosesseista. Pykälän *1 momentissa* säädettäisiin siitä, että lainojen alullepanoa harjoittavassa vaihtoehtorahastossa tulisi olla tehokkaat toimintaperiaatteet, menettelyt ja prosessit lainojen myöntämiseksi. Velvollisuus koskisi niin lainanantorahastoja kuin myös muutoin lainoja alulle panevia vaihtoehtorahastoja.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin vaihtoehtorahastojen hoitajan velvollisuudesta soveltaa lainojen alullepanoa koskevassa toiminnassa tehokkaita toimintaperiaatteita, menettelyjä ja prosesseja luottoriskin arvioimiseksi sekä luottosalkun hallinnoimiseksi ja seuraamiseksi. Näiden toimintaperiaatteiden, menettelyjen ja prosessien tulisi olla oikeassa suhteessa vaihtoehtorahastojen alulle panemien lainojen laajuuteen. Velvollisuus koskisi myös sellaisia

tilanteita, joissa kyseiset vaihtoehtorahastot ottaisivat lainapositiona kolmannen osapuolen välityksellä. Pykälän 2 momentin mukaisten toimintaperiaatteiden, menettelyjen ja prosessien tehokkuutta tulisi tarkistaa säännöllisesti ja vähintään kerran vuodesta.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin poikkeuksesta 1 ja 2 momentin velvollisuuteen. Mikäli vaihtoehtorahasto panee alulle osakaslainoja, joiden nimellisarvo ei kokonaisuudessaan ylitä 150 prosenttia vaihtoehtorahaston pääomasta, ei 1 ja 2 momentin mukaisia velvollisuuksia sovellettaisi. Osakaslainoilla viitataan sellaiseen lainaan, jonka vaihtoehtorahasto myöntää yritykselle, jonka pääomasta tai äänioikeuksista sillä on hallussaan suoraan tai välillisesti vähintään viisi prosenttia, ja jota ei voida myydä ulkopuolisella taholla erillään vaihtoehtorahaston hallussa olevista saman yrityksen pääomainstrumenteista. Tällaisissakin tilanteissa sovellettaisiin kuitenkin yleistä velvollisuutta huolehtia vaihtoehtorahaston ja sen osuudenomistajien edun toteutumisesta sekä velvollisuutta varmistua markkinoiden häiriöttömästä toiminnasta. Lainkohdalla pantaisiin täytäntöön AIFM-direktiivin 15 artiklan 3 kohdan muutokset.

3 §. Eturistiriitatilanteiden rajoittaminen lainojen alullepanossa. Pykälä olisi uusi ja siinä säädettäisiin rajoituksista vastaanottaa lainoja vaihtoehtorahastosta eturistiriitatilanteiden rajoittamiseksi lainojen alullepanossa. Eturistiriitojen rajoittamiseksi vaihtoehtorahastojen hoitaja tai sen henkilöstö ei saisi vastaanottaa lainoja miltään vaihtoehtorahastojen hoitajan hoitamalta vaihtoehtorahastolta. Vaihtoehtorahasto itse tai vaihtoehtorahastojen hoitaja sen puolesta ei saisi myöskään myöntää lainaa tällaiselle taholle. Vastaavasti lainojen myöntäminen olisi kielletty vaihtoehtorahaston säilytysyhteisölle tai sille, jolle säilytysyhteisö on ulkoistanut tehtäviään. Vaihtoehtorahasto ei myöskään saisi myöntää lainoja sellaiselle taholle, jolle vaihtoehtorahaston hoitaja on ulkoistanut tehtäviään eikä myöskään tällaisen yhteisön henkilöstölle. Lainan myöntäminen ei myöskään olisi mahdollista vaihtoehtorahastojen hoitajan kanssa samaan konserniin kuuluvalla taholla, ellei kyseinen yhteisö ole rahoitusalan yritys, joka myöntää lainoja ainoastaan muille kuin tämän pykälän mukaisille tahoille. Pykälällä pantaisiin täytäntöön AIFM-direktiivin 15 artiklan uusi 4 e kohta.

4 §. Lainanantorahaston vivutusrajat. Pykälä olisi uusi ja siinä säädettäisiin lainanantorahastojen vivutuksesta. Pykälän 1 momentin mukaan vivutusraja vaihtelisi riippuen siitä, onko rahasto suljettu vai avoin. Suljetun rahaston vivutus ei saisi ylittää 300 prosenttia ja avoimen rahaston vivutus ei puolestaan saisi ylittää 175 prosenttia. Avoimien rahastojen osalta rahoitusvakauteen kohdistuva riski on suurempi, sillä niihin voi kohdistua suljettuja rahastoja suuremmat lunastuspaineet. Vivutus laskettaisiin rahaston position ja nettoarvon välisenä suhteena. Sellaisia lainajärjestelyjä, jotka katetaan kokonaisuudessaan lainoja alullepanevan vaihtoehtorahaston sijoittajien tekemillä sopimuksiin perustuvilla pääomasitoumuksilla, ei katsottaisi positioksi. Tällaisen sijoitusasteeseen perustuvan menetelmän katsotaan tarjoavan kattavan kehyksen vivutuksen laskemiseksi ja siinä otetaan huomioon erityisesti johdannaisten luoma keinotekoinen vivutus. Pykälän 1 momentin tarkoituksena olisi varmistaa rahoitusjärjestelmän vakauden ja eheyden säilyminen oikeasuhteisilla suojatoimilla. Vivutusraja ei riippuisi siitä, markkinoidaanko lainoja alullepanevaa vaihtoehtorahastoa ainoastaan ammattimaisille sijoittajille tai ammattimaisille ja ei-ammattimaisille sijoittajille.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin osakaslainoja koskevasta poikkeuksesta. Vivutusrajoja ei sovellettaisi sellaisiin lainanantorahastoihin, joiden lainaportfolio koostuisi yksinomaan osakaslainojen alullepanosta, jos osakaslainojen nimellisarvo ei kokonaisuudessaan ylitä 150 prosenttia kyseisen rahaston pääomasta.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin tilanteista, joissa vaihtoehtorahastojen hoitaja ei pysty tästä riippumattomasta syystä noudattamaan vivutusrajoja. Tällöin vaihtoehtorahastojen hoitajan

olisi kohtuullisessa ajassa toteutettava lainanantorahastossa kaikki tarpeelliset toimenpiteet, jotta vivutusvaatimukset voidaan täyttää. Toimenpiteissä tulisi kuitenkin ottaa asianmukaisesti huomioon osuudenomistajien etu.

Pykälällä pantaisiin kansallisesti täytäntöön AIFM-direktiivin 15 artiklan uuden 4 b kohdan mukaiset velvollisuudet.

5 §. Lainojen alullepanon sijoitusraja-arvot. Pykälä olisi *uusi* ja siinä säädettäisiin sijoitusraja-arvoista. Sijoitusraja-arvojen tarkoituksena olisi hajauttaa riskiä, joka syntyy lainoja alullepanevan vaihtoehtorahaston ja muiden rahoitusmarkkinatoimijoiden keskinäisistä sidonnaisuuksista. Pykälän *1 momentin* mukaan vaihtoehtorahastojen hoitajan olisi hajautettava riskiä varmistamalla, ettei sen yksittäiselle lainanottajalle myöntämien lainojen nimellisarvo ylitä 20 prosenttia vaihtoehtorahaston pääomasta silloin, kun lainanottajana on rahoitusalan yritys, vaihtoehtorahasto tai sijoitusrahasto. Sijoitusraja-arvon soveltamisen ei olisi tarkoitus rajoittaa ELTIF-asetuksessa, EuVECA-asetuksessa tai EuSEF-asetuksessa vahvistettujen kynnysarvojen, rajoitusten ja edellytysten soveltamista. Lainkohdassa pantaisiin kansallisesti täytäntöön AIFM-direktiivin 15 artiklan uuden 4 a kohdan vaatimat muutokset.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin säädettäväksi ehdotetun 20 prosentin sijoitusraja-arvon soveltamisesta. Sijoitusraja-arvoa olisi alettava soveltaa viimeistään vaihtoehtorahaston säännöissä tai tarjousesitteessä määrättyä päivänä, joka voisi olla enintään 24 kuukauden kuluttua vaihtoehtorahaston osuuksien ensimmäisestä merkintäpäivästä. Sijoitusraja-arvon soveltamisajankohdan valinnassa olisi otettava huomioon vaihtoehtorahaston omaisuuserien erityispiirteet ja ominaisuudet, joihin vaihtoehtoisen sijoitusrahaston on määrä sijoittaa. Finanssivalvonta voisi poikkeuksellisessa tilanteessa ja saatuaan vaihtoehtorahaston hoitajalta asianmukaisesti perustellun sijoitussuunnitelman, hyväksyä määräajan pidentämisen enintään 12 kuukaudella. Näin ollen sijoitusraja-arvoa olisi alettava soveltaa viimeistään 36 kuukauden kuluttua vaihtoehtorahaston osuuksien ensimmäisestä merkintäpäivästä lukien.

Pykälän *3 momentissa* säädettäisiin sijoitusraja-arvon soveltamisen väliaikaisesta keskeyttämisestä. Sijoitusraja-arvon soveltamisen keskeytys olisi mahdollinen, jos vaihtoehtorahaston pääomaa korotetaan tai alennetaan. Sijoitusraja-arvon soveltamisen keskeytys saisi kestää enintään niin pitkään, kuin on välttämätöntä ja enintään 12 kuukautta.

Pykälän *4 momentissa* säädettäisiin sijoitusraja-arvon soveltamisen päättymisestä. Sijoitusraja-arvon soveltaminen päättyisi, kun vaihtoehtorahastojen hoitaja alkaisi myydä vaihtoehtorahaston omaisuutta voidakseen hoitaa rahasto-osuuksien lunastukset vaihtoehtorahaston selvitysmenettelyn yhteydessä.

Ehdotetun pykälän 2–4 momentissa pantaisiin kansallisesti täytäntöön AIFM-direktiivin 15 artiklan uusien 4 c ja 4 d kohtien vaatimukset.

6 §. Lainojen tuottojen kohdistaminen. Pykälä olisi *uusi* ja siinä säädettäisiin vaihtoehtorahaston alulle panemien lainojen tuottojen kohdentamisesta. Tuotot tulisi kohdentaa kokonaisuudessaan kyseiseen vaihtoehtorahastoon. Tuotoista voitaisiin kuitenkin vähentää niiden hallinnoinnista mahdollisesti perittävät sallitut kulut. Tällaisia kuluja olisivat esimerkiksi hallinnolliset maksut, lainojen perustamiseen tai perintään liittyvät kulut taikka lainojen strukturointiin liittyvät kustannukset. Ollakseen sallittuja, kulujen tulee konkreettisesti liittyä myönnettyihin lainoihin tai niiden hallintaan. Lisäksi kaikki lainojen hallintaan liittyvät kulut olisi ilmoitettava sijoittajille osana vaihtoehtorahastojen hoitajan säännöllistä tiedonantovelvollisuutta. Lainkohdalla pantaisiin kansallisesti täytäntöön AIFM-direktiivin 15 artiklan uusi 4 f kohta.

7 §. Vähimmäislainamäärän säilyttäminen. Pykälä olisi uusi ja sen 1 momentissa säädettäisiin vaihtoehtorahastojen hoitajan velvollisuudesta varmistua siitä, että sen hoitama vaihtoehtorahasto säilyttää vähintään viisi prosenttia kunkin myöntämänsä lainan nimellisarvosta. Vähimmäislainamäärä tulisi säilyttää erääntymiseen asti sellaisissa lainoissa, joiden erääntymisaika on enintään kahdeksan vuotta. Vastaavasti tilanteissa, joissa laina on myönnetty kuluttajalle, tulisi vähimmäislainamäärä säilyttää lainan erääntymiseen saakka riippumatta siitä, milloin laina erääntyy. Muiden lainojen osalta vähimmäislainamäärä tulisi säilyttää vähintään kahdeksan vuotta. Velvollisuuden tarkoituksena on huolehtia siitä, että myönnettyjen lainojen laatu pysyisi hyvänä ja välttää moraalikato tilanteissa, joissa vaihtoehtorahastojen hoitaja siirtää rahaston myöntämiä lainoja eteenpäin kolmansille tahoille.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin poikkeuksesta vähimmäislainamäärän säilyttämisvelvollisuuteen. Ensinnäkään vaihtoehtorahaston ei tarvitsisi säilyttää viittä prosenttia myöntämästään lainasta silloin, kun vaihtoehtorahastojen hoitaja alkaa selvitysmenettelyn yhteydessä myymään vaihtoehtorahaston omaisuuseriä hoitaakseen osuuksien lunastukset. Vähimmäislainamäärää ei tarvitsisi säilyttää silloin, kun myönnettyistä lainoista luopuminen on tarpeen Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 215 artiklassa määrättyjen rahoitettavien toimenpiteiden tai tuotevaatimusten noudattamiseksi. Vastaavasti vähimmäislainamäärää ei tarvitsisi säilyttää silloin, kun myönnetystä lainasta luopuminen on tarpeen, jotta vaihtoehtorahastojen hoitaja kykenee toteuttamaan vaihtoehtorahaston sijoitusstrategiaa rahaston sijoittajien edun mukaisesti. Myös tilanteissa, joissa myönnettyjen lainojen myynti johtuu lainaan liittyvän riskitilanteen heikkenemisestä, ja vaihtoehtorahastojen hoitaja on havainnut tämän heikkenemisen osana asianmukaisen huolellisuuden ja riskienhallinnan prosessejaan. Tällöin lainaan liittyvä riskitilanteen heikkeneminen olisi ilmoitettava kyseisen lainan ostajalle lainan hankinnan yhteydessä.

Vaihtoehtorahastojen hoitajan soveltaessa mitä tahansa pykälän 2 momentin mukaista poikkeusta vähimmäislainamäärän säilyttämisvelvollisuuteen, olisi tämän pystyttävä pyydettyä osoittamaan Finanssivalvonnalle täyttävänsä edellytykset vähimmäislainamäärän säilytysvelvollisuuden soveltamatta jättämiseen.

Pykälän 4 momentissa ehdotetaan kiellettäväksi vaihtoehtorahastojen hoitajalta sellaisten vaihtoehtorahastojen hoitaminen, joissa harjoitetaan lainojen alullepanoa yksinomaan kyseisten lainojen tai lainapositioden myymiseksi kolmansille osapuolille. Näin ollen lainojen siirtämisen lisäksi kiellettyjä olisivat myös sellaiset järjestelyt, joissa lainapositio siirrettäisiin esimerkiksi johdannaisilla kolmansille tahoille. Velvollisuus koskisi niin lainanantorahastoja kuin myös lainoja alullepanevia vaihtoehtorahastoja. Pykälän 4 momentin tarkoituksena on välttää moraalikatoa sekä vaihtoehtorahastojen hoitajien alullepanemien lainojen yleisen luoton laadun heikkenemistä.

Pykälällä pantaisiin kansallisesti täytäntöön AIFM-direktiivin 15 artiklan uudet 4 h ja 4 i kohdat.

19 luku **ETA-valtiot**

3 §. Oikeus markkinoida ja ennakkomarkkinoida ETA-valtioon sijoittautunutta vaihtoehtorahastoa Suomessa. Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi uusi poikkeus markkinoinnista ei-ammattimaiselle asiakkaalle, kun kyseessä on pääasiassa tietyn yhtiön osakkeisiin sijoittavan ETA-vaihtoehtorahaston osuuksia kyseisen yhtiön tai sen sidosyhteisöjen työntekijöille henkilöstötalletusjärjestelmien tai henkilöstöedustusjärjestelmien puitteissa. Työntekijöiden osallistuminen näihin ohjelmiin tulisi olla tasapuolisesti mahdollista, vaikka henkilöstöä olisi kahdessa tai useammassa ETA-valtiossa. Finanssivalvonta ei saisi asettaa ETA-vaihtoehtorahaston kotivaltion sovellettavien vaatimusten lisäksi muita

vaatimuksia markkinoinnissa ei-ammattimaiselle asiakkaalle näiden ollessa tässä lainkohdassa tarkoitettuja työntekijöitä. Muutoksella pantaisiin täytäntöön AIFM-direktiivin 43 artiklan uusi 3 kohta.

20 luku **Kolmannet maat**

2 §. *Oikeus markkinoida kolmanteen maahan sijoittautunutta vaihtoehtorahastoa.* Pykälän 1 momentin 3 kohtaa ehdotetaan muutettavaksi siten, että lainkohdan viittaus rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen vastaisen toimintaryhmän yhteistyöhaluttomiksi määrittelemien maiden ja alueiden luetteloon poistettaisiin. Muutosdirektiivissä luettelo on korvattu komission yksilöimien suuririskisten kolmansien maiden luettelolla. Kolmansia maita koskevia vaatimuksia yhdenmukaistettaisiin rahanpesuasetuksen suuririskisiä kolmansia maita koskevien vaatimusten kanssa. Lisäksi 1 momentin johdantokappaleeseen tehtäisiin kielenhuollollinen muutos. Muutoksella pantaisiin täytäntöön AIFM-direktiivin 36 artiklan 1 kohdan c alakohta.

Pykälän 1 momentin 4 kohtaa ehdotetaan muutettavaksi lisäämällä edellytys, jonka mukaan vaihtoehtorahaston sijoittumismaana oleva kolmas maa ei saisi olla nimettynä veroasioissa yhteistyöhaluttomia lainkäyttöalueita koskevaa tarkistettua EU:n luetteloa koskevien neuvoston päätelmien liitteessä I. Kolmansia maita koskevia vaatimuksia yhdenmukaistettaisiin siten sellaisten valtioiden osalta, jotka on lisätty veroasioissa yhteistyöhaluttomia lainkäyttöalueita koskevaan EU-luetteloon. Veroasioissa yhteistyöhaluttomia lainkäyttöalueita koskeva EU:n luettelo on osa veropetosten ja veronkierron torjuntaa koskevaa EU:n työtä. Muutoksella pantaisiin täytäntöön AIFM-direktiivin 36 artiklan 1 kohdan d alakohta.

3 §. *Kolmannesta maasta markkinointi.* Pykälän 1 momentin 3 kohtaa ehdotetaan muutettavaksi siten, että lainkohdan viittaus rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen vastaisen toimintaryhmän yhteistyöhaluttomiksi määrittelemien maiden ja alueiden luetteloon poistettaisiin. Muutosdirektiivissä luettelo on korvattu komission yksilöimien suuririskisten kolmansien maiden luettelolla. Lisäksi 1 momentin johdantokappaleeseen tehtäisiin kielenhuollollinen korjaus. Muutoksella pantaisiin täytäntöön AIFM-direktiivin 42 artiklan 1 kohdan ensimmäisen alakohdan c alakohta.

Pykälän 1 momentin 4 kohtaa ehdotetaan muutettavaksi lisäämällä edellytys, jonka mukaan vaihtoehtorahastojen hoitajan tai vaihtoehtorahaston sijoittumismaana oleva kolmas maa ei saisi olla nimettynä veroasioissa yhteistyöhaluttomia lainkäyttöalueita koskevaa tarkistettua EU:n luetteloa koskevien neuvoston päätelmien liitteessä I. Muutoksella pantaisiin täytäntöön AIFM-direktiivin 42 artiklan 1 kohdan ensimmäisen alakohdan d alakohta.

4 §. *Säilytysyhteisö.* Pykälän 2 momentin 3 kohtaa ehdotetaan muutettavaksi siten, että lainkohdan viittaus rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen vastaisen toimintaryhmän yhteistyöhaluttomiksi määrittelemien maiden ja alueiden luetteloon poistettaisiin. Muutosdirektiivissä luettelo on korvattu komission yksilöimien suuririskisten kolmansien maiden luettelolla. Lisäksi 2 momentin johdantokappaleeseen tehtäisiin kielenhuollollinen muutos. Muutoksella pantaisiin täytäntöön AIFM-direktiivin 21 artiklan 6 kohdan c alakohta.

Pykälän 2 momentin 4 kohtaa ehdotetaan muutettavaksi lisäämällä edellytys, jonka mukaan vaihtoehtorahaston sijoittumismaana oleva kolmas maa ei saisi olla nimettynä veroasioissa yhteistyöhaluttomia lainkäyttöalueita koskevaa tarkistettua EU:n luetteloa koskevien neuvoston päätelmien liitteessä I. Muutoksella pantaisiin täytäntöön AIFM-direktiivin 21 artiklan 6 kohdan d alakohta.

Pykälään esitetään lisättäväksi *uusi 3 momentti*, jonka mukaisesti säilytysyhteisö ei saisi nimeämishetkellään olla sijoittautuneena komission yksilöimien suuririskisten kolmansien maiden luettelossa nimetyssä maassa eikä kolmannessa maassa, jonka voidaan katsoa olevan veroasioissa yhteistyöhaluton. Mikäli maa myöhemmin yksilöitäisiin rahanpesuasetuksessa tarkoitetuksi suuririskiseksi kolmanneksi maaksi tai se lisättäisiin veroasioissa yhteistyöhaluttomia lainkäyttöalueita koskevaan EU-luetteloon, tulisi vaihtoehtorahastojen hoitajan nimetä uusi, edellytykset täyttävä, säilytysyhteisö kohtuullisen ajan kuluessa. Uusi säilytysyhteisö tulisi kuitenkin nimetä viimeistään kahden vuoden kuluttua. Muutoksella pantaisiin täytäntöön AIFM-direktiivin 21 artiklan 6 kohdan toinen alakohta.

21 luku **Finanssivalvontaa koskevat säännökset**

2 a §. *Finanssivalvonnan velvollisuus ilmoittaa maksuvalmiuden hoidon keinojen käytöstä.* Pykälä on *uusi* ja siinä säädettäisiin Finanssivalvonnan maksuvalmiuden hoidon keinojen käyttöä koskevasta ilmoitusvelvollisuudesta. Pykälän *1 momentti* käsittää tilanteet, joissa vaihtoehtorahastojen hoitaja on itse päättänyt käyttää maksuvalmiuden hoidon keinoja 8 luvun 6 e §:n mukaisesti. Tällöin Finanssivalvonnan tulisi viipymättä ilmoittaa ulkomaiselle vaihtoehtorahastojen hoitajan vastaanottavan jäsenvaltion toimivaltaisille viranomaisille keinojen käytöstä. Vaihtoehtorahastojen hoitajan vastaanottavalla jäsenvaltiolla viitataan voimassa olevan lain 2 luvun 4 §:n 19 kohdan mukaisesti ETA-valtioon, joka ei ole vaihtoehtorahaston hoitajan kotijäsenvaltio.

Pykälän *2 momentti* sisältäisi tilanteet, joissa Finanssivalvonta on päättänyt käyttää 8 luvun 6 f §:n mukaista oikeutta määrätä merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeytyksestä. Tällöin ilmoitus olisi tehtävä vaihtoehtorahastojen hoitajan vastaanottavan jäsenvaltion toimivaltaisille viranomaisille. Pykälän 3 momentissa säädettäisiin siitä, että Finanssivalvonnan tulisi toimittaa tiedot myös Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaiselle ja tietyissä tilanteissa järjestelmäriskikomitealle.

Oikeus ja velvollisuus toimia salassapitosäännösten estämättä perustuu Finanssivalvonnasta annetun lain viranomaisten välistä tietojen vaihtoa koskevaan 52 §:ään sekä 60 §:ään Finanssivalvonnan tietojensaanti- ja tarkastusoikeudesta sekä saman lain 71 § 1 momentissa säädettyyn Finanssivalvonnan oikeuteen luovuttaa tietoja mukaan lukien 71 § 2 momentin mukaisen edellytyksen luovutettavien tietojen saajan vastaavasta salassapitovelvollisuudesta.

Lainkohdalla pantaisiin kansallisesti täytäntöön AIFM-direktiivin 16 artiklan 2 d alakohdan 3 kappaleen ja 50 artiklan uuden 5 a kohdan vaatimukset.

2 b §. *Pyyntö maksuvalmiuden hoidon keinojen käyttämiseksi.* Pykälä olisi *uusi* ja siinä säädettäisiin viranomaisten välisistä toimenpidepyynnöistä koskien maksuvalmiuden hoidon keinojen käyttämistä. Vaihtoehtorahastojen hoitajan vastaanottava jäsenvaltio voisi esittää Finanssivalvonnalle pyynnön siitä, että Finanssivalvonta käyttäisi 8 luvun 6 f §:n mukaista oikeuttaan määrätä merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeyttämisestä. Pyyntö tulisi perustella ja toimittaa Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaiselle. Jos rahoitusjärjestelmän vakauteen tai eheyteen saattaisi kohdistua riskejä, tulisi kyseinen ilmoitus toimittaa Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen lisäksi järjestelmäriskikomitealle.

Finanssivalvonta voisi päätyä noudattamaan tälle esitettyä pyyntöä tai jättää pyynnön hyväksymättä. Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin tilanteesta, jossa Finanssivalvonta ei hyväksy vaihtoehtorahastojen hoitajan vastaanottavan jäsenvaltion toimivaltaisten viranomaisten pyyntöä. Tällöin Finanssivalvonnan olisi esitettävä perusteet ja erimielisyyden syyt pyynnön hyväksymättä jättämiselle vaihtoehtorahastojen hoitajan vastaanottavan

jäsenvaltion toimivaltaisille viranomaisille ja Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaiselle. Jos alkuperäinen toimenpidepyyntö on toimitettu järjestelmäriskikomitealle, Finanssivalvonnan olisi toimitettava oma ilmoituksensa Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen lisäksi myös järjestelmäriskikomitealle.

Pykälän 3 momentissa viitattaisiin Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen asiassa antamaan lausuntoon. Järjestelmäriskikomitea laatisi lausunnon vaihtoehtorahastojen hoitajan vastaanottavan jäsenvaltion toimivaltaisten viranomaisten tekemästä pyynnöstä ja Finanssivalvonnan pyyntöön laatimasta vastauksesta, jos Finanssivalvonta on päättänyt jättämään alkuperäisen pyynnön hyväksymättä. Jos Finanssivalvonta on päättänyt olla toimimatta Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen lausunnon mukaisesti, sen olisi ilmoitettava asiasta järjestelmäriskikomitealle ja vaihtoehtorahastojen hoitajan vastaanottavan jäsenvaltion toimivaltaisille viranomaisille. Finanssivalvonnan olisi perusteltava lausunnon noudattamatta jättäminen tai aikomuksensa jättää noudattamatta sitä. Euroopan arvopaperimarkkinaviranomainen voisi harkintansa mukaan päätyä julkistamaan Finanssivalvonnan antamat perusteet Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen lausunnon noudattamatta jättämiselle, ellei julkistaminen ole ristiriidassa rahaston osuudenhaltijoiden tai yleisön oikeutettujen etujen kanssa.

Oikeus ja velvollisuus toimia salassapitosäännösten estämättä perustuisi Finanssivalvonnasta annetun lain viranomaisten välistä tietojen vaihtoa koskevaan 52 §:ään sekä 60 §:ään Finanssivalvonnan tietojensaanti- ja tarkastusoikeudesta sekä saman lain 71 § 1 momentissa säädettyyn Finanssivalvonnan oikeuteen luovuttaa tietoja mukaan lukien 71 § 2 momentin mukaisen edellytyksen luovutettavien tietojen saajan vastaavasta salassapitovelvollisuudesta. Pykälällä pantaisiin kansallisesti täytäntöön AIFM-direktiivin 50 artiklan uudet 5 a–5 c ja 5 e kohta. AIFM-direktiivin 50 artiklan uuden 5 e osalta kansallista toimeenpanoa edellyttää ainoastaan kohdan ensimmäinen virke.

8 a §. *Finanssivalvonnan velvollisuus ilmoittaa ja vastaanottaa ilmoitus säilytisyhteisön säännösten vastaisesta toiminnasta.* Pykälä olisi uusi ja siinä säädettäisiin Finanssivalvonnan velvollisuudesta tehdä ilmoitus ja vastaanottaa ilmoitus säilytisyhteisön säännösten vastaisesta toiminnasta. Pykälällä pantaisiin kansallisesti täytäntöön AIFM-direktiivin 50 artiklan uuden 5 g kohdan velvollisuudet.

Velvollisuus toimia salassapitosäännösten estämättä perustuisi Finanssivalvonnasta annetun lain viranomaisten välistä tietojen vaihtoa koskevaan 52 §:ään sekä 60 §:ään Finanssivalvonnan tietojensaanti- ja tarkastusoikeudesta sekä saman lain 71 § 1 momentissa säädettyyn Finanssivalvonnan oikeuteen luovuttaa tietoja mukaan lukien 71 § 2 momentin mukaisen edellytyksen luovutettavien tietojen saajan vastaavasta salassapitovelvollisuudesta.

10 §. *Tietojenvaihto.* Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi niin, että Finanssivalvonnan tietojen toimittamisvelvollisuuteen ulkomaiselle ETA-valvontaviranomaiselle lisättäisiin kyseisen ETA-valtion rahoitusjärjestelmän vakauden kannalta merkitykselliset tiedot. Muutoksella pantaisiin täytäntöön AIFM-direktiivin 25 artiklan toisen kohdan kolmas alakappale.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jolloin nykyisen 3 momentti siirtyisi 4 momentiksi. Direktiivimuutoksen myötä tulisi mahdolliseksi, että säilytisyhteisö olisi perustettu eri ETA-valtioon kuin vaihtoehtorahasto tai vaihtoehtorahastojen hoitaja. Näin ollen olisi tärkeää varmistaa viranomaisten tietojen saanti ja tiedonkulku myös niissä tapauksissa, joissa säilytisyhteisö ja vaihtoehtorahasto tai vaihtoehtorahastojen hoitaja kuuluisivat eri ETA-

valvontaviranomaisten valvontaan. Tietojen toimittaminen tapahtuisi valvontaviranomaisten kautta. Lainkohdalla pantaisiin kansallisesti täytäntöön AIFM-direktiivin 21 artiklan 16 kohta.

Oikeus ja velvollisuus toimia salassapitosäännösten estämättä perustuisi Finanssivalvonnasta annetun lain viranomaisten välistä tietojen vaihtoa koskevaan 52 §:ään ja 71 § 1 momentissa säädettyyn Finanssivalvonnan oikeuteen luovuttaa tietoja mukaan lukien 71 § 2 momentin mukaisen edellytyksen luovutettavien tietojen saajan vastaavasta salassapitovelvollisuudesta.

11 §. Valvontayhteistyö. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi *uusi 6 momentti*. Jos Finanssivalvonta on saanut pyynnön käyttää valvontavaltuuksiaan, Finanssivalvonnan olisi ilman aiheetonta viivytystä ilmoitettava käytetyistä valtuuksista ja havainnoista. Ilmoitus pitäisi toimittaa pyytävälle ETA-valvontaviranomaiselle, Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaiselle ja jos rahoitusjärjestelmän vakuuteen ja eheyteen saattaa kohdistua riskejä, ilmoitus olisi toimitettava myös järjestelmäriskikomitealle. Muutoksella pantaisiin kansallisesti täytäntöön AIFM-direktiivin 50 artiklan uuden 5 f kohdan vaatimukset.

Velvollisuus toimia salassapitosäännösten estämättä perustuisi Finanssivalvonnasta annetun lain viranomaisten välistä tietojen vaihtoa koskevaan 52 §:ään ja 71 § 1 momentissa säädettyyn Finanssivalvonnan oikeuteen luovuttaa tietoja mukaan lukien 71 § 2 momentin mukaisen edellytyksen luovutettavien tietojen saajan vastaavasta salassapitovelvollisuudesta.

15 §. Finanssivalvonnan salassapitovelvollisuus. Pykälän *1 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi siten, että Finanssivalvonnan mahdollisuuksia poiketa salassapidosta laajennettaisiin. Finanssivalvonta voisi nykyisen tavoin katsoa, ettei tieto ole salassa pidettävää, jos Euroopan arvopaperimarkkinaviranomainen tai toimivaltainen tai muu asianomainen viranomainen tai elin ei toisin ilmoita tietoja toimittaessaan taikka jos tiedot luovutetaan Suomen tai muun ETA-valtion syyttäjä- tai esitutkintaviranomaiselle rikoksen estämiseksi ja selvittämiseksi. Tällaisia tietoja voivat olla sellaiset tiedot, joiden ilmaiseminen on tarpeen oikeudenkäyntiä varten tai tapauksissa, jotka kuuluvat vero-oikeuden säännösten soveltamisen alaan. Näiden tilanteiden lisäksi Finanssivalvonta voisi luovuttaa tietoja, jos ilmaisia tai tietoja käytetään tiivistelmässä tai koosteessa siten, ettei yksittäistä toimijaa voida siitä tunnistaa. Muutokset on katsottu tarpeelliseksi markkinoiden avoimuuden lisäämiseksi ja käytettävissä olevien vaihtoehtorahastojen markkinoita koskevien tietojen tehokkaaksi hyödyntämiseksi. Pykälän *otsikointia* ehdotetaan lisäksi tarkennettavaksi siten, että otsikosta kävisi selkeästi ilmi velvollisuuden koskevan Finanssivalvontaa. Näin välttyttäisiin mahdollisilta sekaannuksilta 7 luvun 11 §:n salassapitovelvollisuuteen, joka kohdistuu vaihtoehtorahastojen hoitajaan.

22 luku **Seuraamukset, muutoksenhaku ja rikkomuksista ilmoittaminen**

2 §. Seuraamusmaksu. Pykälän *1 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi niin, että siihen lisättäisiin järjestyksessä viimeiseksi kohdaksi uusi 13 kohta, jossa lueteltaisiin kiinteistörahastoja koskevasta luvusta johtuvat hallinnolliset seuraamukset. Nämä hallinnolliset seuraamukset olisivat seuraamusmaksun alaisina uusia. Voimassa olevan lain mukaan rangaistusuhkaisia tekoja ovat kiinteistörahastolain 25 §:ssä säädetty kiinteistörahastorikos, 26 §:ssä säädetty kiinteistörahastorikkomus ja 27 §:ssä säädetty arvioitsijarikkomus. Kiinteistörahastoja koskevia seuraamussäännöksiä ehdotettaisiin yhtenäistettäväksi muiden vaihtoehtorahastoja koskevien seuraamussäännösten kanssa. Näin ollen seuraamusmaksun alaisiksi ehdotettaisiin 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. Voimassa olevan lain mukaisesta kiinteistörahastorikoksesta säädettäisiin lisäksi vaihtoehtorahastorikoksena. Kiinteistörahastorikkomuksen osalta luovuttaisiin rangaistusuhkaisesta rikosseuraamuksesta.

5 §. Vaihtoehtorahastorikos. Pykälän 1 momentin 5 kohtaa ehdotetaan muutettavaksi siten, että siinä säädettäisiin rangaistavaksi nimityksen kiinteistörahasto käyttäminen 18 a luvun 5 §:n vastaisesti. Vastaava teko on säädetty rangaistavaksi kiinteistörahastorikoksena voimassa olevan kiinteistörahastolain 25 §:ssä. Ehdotuksessa poikettaisiin edelleen rikosoikeuden kokonaisuudistuksen yhteydessä noudatetusta keskittämisperiaatteesta, joka edellyttää vankeusuhkaisten rikosten siirtämistä rikoslakiin. Vaihtoehtorahastotoimintaa ja kiinteistörahastoja koskevan sääntelyn yksityiskohtaisuuden johdosta rikossääntelyn siirtäminen rikoslakiin tekisi rikoslaista tarpeettoman raskaslukuisen, minkä vuoksi rangaistussäännös olisi perusteltua säilyttää erityislaissa. Lisäksi ehdotetun säännöksen potentiaaliset rikkojat rajoittuvat käytännössä toimijoihin, joiden edellytetään tuntevan kyseisen lain säännökset. Ehdotuksessa noudatettaisiin myös laajemmin rahoitusmarkkinalainsäädännössä omaksuttua lainsäädäntötekniikkaa. Edellä mainituista syistä keskittämisperiaatteesta on katsottu voivan edelleen poiketa.

5 a §. Kiinteistönarvioitsijarikkomus. Pykälä olisi uusi ja siinä säädettäisiin kiinteistönarvioitsijarikkomuksista voimassa olevan kiinteistörahastolain 26 §:n mukaisesti. Pykälä siirrettäisiin ehdotettavasta kiinteistörahastoja koskevasta 18 a luvusta 22 lukuun, jolloin kaikki seuraamukset olisi koottu samaan lukuun. Pykälää täsmennettäisiin käyttämällä termiä kiinteistönarvioitsija termin arvioitsija sijaan. Pykälän sisältöä täsmennettäisiin lisäämällä maininta siitä, että arvostamis- ja arviointiperusteista säädetään lain 18 a luvun 19 §:n 2 momentissa. Lainkohdassa luetellaan kiinteistörahaston arvostamis- ja arviointiperusteiden vähimmäisvaatimuksista. Näiden vähimmäisvaatimusten ei voida katsoa täyttyvän, jos laiminlyönti on olennainen eivätkä kiinteistönarvioitsijan ammattitaito- ja eettisyysvaatimukset täyty. Pykälällä halutaan korostaa arviointitoiminnan tärkeyttä, merkitystä ja uskottavuutta. Väitetyssä rikkomustapauksessa arvioitsijan on kyettävä osoittamaan, että hän on toiminut annettujen sääntöjen ja määräysten mukaisesti noudattaen kohtuudella vaadittavaa tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta. Lisäksi termi tuottamus korvattaisiin termillä huolimattomuus.

7.2 Sijoitusrahastolaki

1 luku Yleiset säännökset

2 §. Määritelmät. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 35 kohta, jossa lisättäisiin arvopaperikeskuksen määritelmä. Arvopaperikeskuksen määritelmä perustuisi muutosdirektiivin 2 artiklan 1 kohdan u alakohtaan. Uuden 35 kohdan johdosta 34 kohtaan tehtäisiin listatekninen muutos.

3 §. EU-sääntelyyn liittyvät määritelmät. Pykälän 1 momentin 14 kohtaan ehdotetaan tehtäväksi luettelotekninen muutos listaan lisättävän uuden 15 ja 16 kohdan vuoksi. Uusi 15 kohta sisältäisi vertailuarvoasetuksen määritelmän ja uusi 16 kohta sisältäisi Euroopan järjestelmäriskikomitean määritelmän.

2 luku Rahastoyhtiön toimilupa

2 §. Rahastoyhtiölle sallittu toiminta. Pykälä ehdotetaan muutettavaksi kokonaisuudessaan. Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että siihen lisättäisiin *uusi 4 ja 5 kohta*. Rahastoyhtiöt saisivat tarjota toimeksiantojen vastaanottamista ja välittämistä sekä mitä tahansa muita rahastoyhtiön jo suorittamia tehtäviä tai toimintoja, kunhan kaikki mahdolliset muille osapuolille tehtävien suorittamisesta syntyvät eturistiriidat käsitellään asianmukaisesti. Muutoksen tarkoituksena ei olisi muuttaa eturistiriitojen hallintaan liittyviä säännöksiä, vaan korostaa eturistiriitojen hallinnan tärkeyttä. Muutosdirektiivin johdantokappaleen 6 mukaan muita rahastoyhtiön suorittamia tehtäviä ja toimintoja voi olla esimerkiksi henkilöstö- ja tietotekniikkapalvelut sekä salkunhallintaan ja riskienhallintaan liittyvät tietotekniikkapalvelut. Tällä mahdollisuudella halutaan tukea rahastoyhtiöiden kansainvälistä kilpailukykyä tuomalla mittakaavaetuja ja auttaa niitä monipuolistamaan tulonlähteitään. Muutoksella otettaisiin käyttöön kansallinen liikkumavara ja pantaisiin täytäntöön sijoitusrahastodirektiivin 6 artiklan 3 kohdan b alakohdan muutokset.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi *uusi 3 momentti*, jonka mukaisesti rahastoyhtiö saisi jatkossa tarjota vertailuarvoasetuksen mukaista vertailuarvojen hallinnointia. Vertailuarvojen hallinnointia ei saisi harjoittaa kuitenkaan rahastoyhtiön hallinnoimissa sijoitusrahastoissa. Muutoksella otettaisiin käyttöön kansallinen liikkumavara ja pantaisiin täytäntöön sijoitusrahastodirektiivin 6 artiklan 3 kohdan uusi c alakohta. Lisäksi muutoksella pantaisiin kansallisesti täytäntöön osin direktiivin 6 artiklan 3 kohdan toinen kappale.

Pykälän 4 momentiksi ehdotettua nykyistä 3 momenttia ehdotetaan muutettavaksi. Lainkohdasta ehdotetaan poistettavaksi edellytys 2 momentin 2 ja 3 kohdan mukaisten liitännäispalvelujen tarjoamiseen ilman, että rahastoyhtiölle on myönnetty toimilupa omaisuudenhoitopalvelun tarjoamiseksi. Näin ollen omaisuudenhoitopalveluiden tarjoaminen ei olisi enää jatkossa edellytyksenä muiden sijoitusrahastodirektiivin 6 artiklan 3 kohdan mukaisten liitännäispalveluiden tarjoamiseksi. Lisäksi momenttiin ehdotetaan lisättäväksi viittaus 3 momentin mukaiseen vertailuarvojen hallinnointiin, joten rahastoyhtiölle ei voitaisi myöskään myöntää toimilupaa ainoastaan vertailuarvojen hallinnointiin. Muutos perustuisi sijoitusrahastodirektiivin 6 artiklan 3 kohdan toisen kappaleen muutoksiin.

Pykälän 6 momentiksi siirtyvää 5 momenttia ehdotetaan muutettavaksi niin, että sijoituspalvelulain säännösten soveltaminen rajattaisiin koskemaan tilanteita, joissa kysymys on rahoitusvälineisiin liittyvästä sijoituspalvelun tarjoamisesta.

4 §. Toimilupahakemus. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että toimilupahakemuksiin liitettäviin selvityksiin lisättäisiin toimintasuunnitelma ja selvitykset ulkoistamisjärjestelyistä. Ulkoistamisjärjestelyt kattaisivat niin ulkoistamista kuin myös edelleen ulkoistamista koskevat järjestelyt. Yksityiskohtaisemmat vaatimukset tiedoista, joita toimiluvan hakemusvaiheessa on toimitettava, säädettäisiin valtiovarainministeriön asetuksessa. Muutos perustuisi sijoitusrahastodirektiivin 7 artiklan 1 kohdan c ja e alakohdan vaatimuksiin.

7 §. Toimiluvan laajuus ja muuttaminen. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi *uusi 3 momentti*. Rahastoyhtiöille lisättäisiin velvollisuus ilmoittaa alkuperäisen toimiluvan edellytysten olennaisista muutoksista Finanssivalvonnalle ennen muutosten toteuttamista. Tällaisia olisivat olennaiset muutokset esimerkiksi ulkoistamisjärjestelyihin tai toimintaohjelmaan. Muutos perustuisi sijoitusrahastodirektiivin 7 artiklan uuteen 7 kohtaan.

3 luku **Toimintaedellytykset ja vähimmäispääoma**

2 §. Johtaminen ja luotettavuus. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi *uusi 4 momentti*. Vähintään kahden sijoitusrahaston palveluksessa olevan johtohenkilön olisi hoidettava tehtäviään kokopäiväisesti. Vastaavasti näillä kahdella johtohenkilöllä tulisi olla vakituinen asuinpaikka ETA-alueella. Muutoksen johdosta nykyinen 4 momentti siirrettäisiin 5 momentiksi. Muutoksella pantaisiin kansallisesti täytäntöön sijoitusrahastodirektiivin 7 artiklan 1 kohdan b alakohta.

4 luku Toiminnan järjestäminen

12 §. Sijoitusrahaston hoitaminen kolmannen osapuolen aloitteesta. Pykälä olisi *uusi* ja siinä säädettäisiin eturistiriitojen hallinnasta ja ilmoitusvelvollisuudesta Finanssivalvonnalle tilanteissa, joissa rahastoyhtiö hoitaa tai aikoo hoitaa rahastoa kolmannen osapuolen aloitteesta. Tällaisia tilanteita olisivat muun muassa sopimukset, joissa sijoitusrahasto käyttää kolmantena osapuolena olevan aloitteentekijän nimeä (niin sanottu *white labeling*) tai rahastoyhtiö nimeää kolmantena osapuolena olevan aloitteentekijän ulkoistettua tehtävää hoitavaksi tahoksi. Tällöin rahastoyhtiön olisi erityisesti täsmennettävä ne kohtuullisiksi katsottavat toimenpiteet, jotka se on toteuttanut ehkäistäkseen eturistiriitatilanteiden syntymisen sen ja kolmannen osapuolen välisessä suhteessa. Jos eturistiriidat eivät olisi ehkäistävissä, rahastoyhtiön olisi selvitettävä, miten se tunnistaa, hallitsee ja valvoo eturistiriitoja sekä soveltuvin osin myös ilmoittaa niistä sijoittajille, jotta voidaan estää eturistiriitoja vaikuttamasta haitallisesti sijoitusrahaston ja sen sijoittajien etuihin. Lainkohdalla pantaisiin kansallisesti täytäntöön sijoitusrahastodirektiivin 14 artiklan uusi 2 a kohta.

13 §. Rahastoyhtiön yleinen raportointivelvollisuus Finanssivalvonnalle. Pykälä olisi *uusi* ja siinä säädettäisiin rahastoyhtiön yleisemmästä raportointivelvollisuudesta Finanssivalvonnalle. Rahastoyhtiön raportointivelvollisuuksia ehdotetaan yhdenmukaistettaviksi vaihtoehtorahastojen hoitajan raportointivelvollisuuden kanssa. Finanssivalvonta voisi myös vaatia rahastoyhtiötä toimittamaan muita tietoja säännöllisesti tai satunnaisesti, jos se on tarpeen järjestelmäriskin tehokkaan valvonnan kannalta. Tällöin Finanssivalvonnan olisi kuitenkin ilmoitettava lisäraportointivaatimuksista Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaiselle. Muutoksella pantaisiin kansallisesti täytäntöön sijoitusrahastodirektiivin uuden 20 a artiklan 1, 2 ja 4 kohdan velvollisuudet.

14 §. Rahastoyhtiön raportointivelvollisuus Finanssivalvonnalle salkunhoito- ja riskienhallintatehtävien ulkoistamisesta. Pykälä olisi *uusi* ja siinä säädettäisiin rahastoyhtiön velvollisuudesta raportoida toteuttamistaan ulkoistamisjärjestelyistä Finanssivalvonnalle. Pykälän *1 momentti* sisältäisi velvollisuuden raportoida ulkoistetuista salkunhoito- ja riskienhallintatehtävistä, niiden organisoinnista ja valvonnasta.

Pykälän *2 momentissa* kuvailtaisiin tietoja, jotka raportoitaisiin ulkoistettujen salkunhoito- ja riskienhallintatehtävien hoitajasta. Tällaisten tietojen tulisi sisältää sellaiset tunnisteet, jotka tarvitaan tietojen yhdistämiseksi muihin valvontatietoihin tai julkisista lähteistä saataviin tietoihin. Lainkohdalla pantaisiin kansallisesti täytäntöön sijoitusrahastodirektiivin uuden 20 a artiklan 2 kohdan d alakohdan mukaiset raportointivaatimukset.

5 luku Vakavaraisuus ja riskienhallinta

Muutosdirektiivi pitää sisällään säännöksiä maksuvalmiuden hoidon keinoista ja niiden käyttämisen edellytyksistä. Maksuvalmiuden hoito on keskeinen osa sijoitusrahastojen riskienhallintaa. Tämän vuoksi uudet maksuvalmiuden hoidon keinot ja niiden käyttämistä koskevat lainkohdat on sisällytetty sijoitusrahastolain 5 lukuun, joka käsittää rahastojen vakavaraisuuden ja riskienhallinnan.

4 §. Maksuvalmiuden hoidon keinot. Pykälä olisi *uusi* ja siinä määriteltäisiin maksuvalmiuden hoidon hallinnoimiseksi käytettävissä olevat keinot. Maksuvalmiuden hoidon keinoja olisi yhteensä yhdeksän: merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeyttäminen, lunastusrajoitus, ilmoitusajan pidentäminen, lunastusmaksu, joustava hinnoittelu, kaksoishinnoittelu, diluutiosuojamaksu, apportina tehtävä lunastus ja varojen erottelujärjestelyt (ns. *side pocket*). Pykälässä selvennettäisiin kunkin maksuvalmiuden välineen erityispiirteitä. Lunastusmaksujen, joustavan hinnoittelun ja kaksoishinnoittelun osalta lainkohdassa viitataan ennalta määriteltyyn mekanismiin tai maksuun. Määritys tapahtuisi rahaston säännöissä. Lisäksi Euroopan komissiolla on valtuus täydentää muutosdirektiiviä maksuvalmiuden hoidon keinojen täsmentämiseksi, josta voi tulla tarkempaa ohjausta ennalta määrittämiseen. Maksuvalmiuden hoidon keinojen määritelmä perustuisi sijoitusrahastodirektiivin 18 a artiklan 1 kohtaan ja direktiivin liitteen II A luetteloon.

5 §. Maksuvalmiuden hoidon keinojen valinta. Pykälä olisi *uusi* ja siinä säädettäisiin maksuvalmiuden hoidon keinojen valintaan sovellettavista periaatteista. Pykälän *1 momentissa* säädettäisiin rahastoyhtiön velvollisuudesta valita asianmukaiset maksuvalmiuden hoidon keinot. Keinot tulisi valita, jotta sijoitusrahasto pystyisi selviämään vaikeiden markkinaolosuhteiden mukanaan tuomista kasvavista lunastuspaineista. Valittujen keinojen tulisi olla sopivia kyseiselle sijoitusrahastolle ja keinojen asianmukaisuutta tarkasteltaisiin suhteessa rahaston sijoitusstrategiaan, lunastuspolitiikkaan ja maksuvalmiusprofiiliin. Jotta sijoitusrahaston sijoittajat pystyisivät tutustumaan tarkemmin sijoitusrahastolle valittuihin maksuvalmiuden hoidon keinoihin ja tekemään riskinottohalukkuuteensa ja likviditeettitarpeidensa mukaisia sijoituspäätöksiä, tulisi rahaston säännöissä kuvailla valittuja maksuvalmiuden hoidon keinoja ja niiden käyttömahdollisuuksia. Tämän lisäksi rahastoyhtiön valitsevat maksuvalmiuden hoidon keinot tulisi ilmoittaa Finanssivalvonnalle.

Pykälän *2 momentissa* rajoitettaisiin valittavissa olevia keinoja. Maksuvalmiuden hoidon keinoiksi ei voisi valita ainoastaan joustavaa hinnoittelua ja kaksoishinnoittelua. Pykälän *3 momentissa* säädettäisiin poikkeuksesta velvollisuuteen valita kaksi maksuvalmiuden hoidon keinoa. Muutosdirektiivissä rahamarkkinarahastojen osalta pidetään riittävänä, että ne voivat halutessaan valita vain yhden luettelon 2–8 kohdan keinoista maksuvalmiuden hoitamiseksi. Lainkohta perustuisi sijoitusrahastodirektiivin uuden 18 a artiklan 2 kohdan vaatimuksiin.

Pykälän ei ole tarkoitus rajoittaa sijoitusrahastojen käytössä olevia muita maksuvalmiuden hoidon keinoja. Sijoitusrahastoon voitaisiin siten valita ja aktivoida myös muita maksuvalmiuden hoidon keinoja, mikäli tämä nähdään tarpeelliseksi sijoitusrahaston maksuvalmiuden hoitamisen kannalta.

6 §. Maksuvalmiuden hoidon keinojen käyttö. Pykälä olisi *uusi* ja siinä kuvailtaisiin maksuvalmiuden hoidon keinojen käyttämistä. Pykälän *1 momentissa* säädettäisiin rahastoyhtiön velvollisuudesta aktivoida tarvittaessa maksuvalmiuden hoidon keinot sellaisessa tilanteessa, joissa osuudenomistajien edun toteutuminen edellyttää aktivointia. Tällöin edellytyksenä olisi myös se, että aktivoitavat maksuvalmiuden hoidon keinot on sisällytetty sijoitusrahaston sääntöihin.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin maksuvalmiuden hoidon keinojen käyttöä koskevista menettelytavoista. Rahastoyhtiön tulisi laatia ja panna täytäntöön yksityiskohtaiset toimintaperiaatteet ja menettelyt kaikkien valittujen maksuvalmiuden hoidon keinojen käyttöön ottamisesta ja käytöstä poistamisesta. Tämän lisäksi rahastoyhtiön olisi otettava käyttöön kaikki tarvittavat operatiiviset ja hallinnolliset järjestelyt, jotka liittyvät valittujen keinojen käyttämiseen. Laaditut toimintaperiaatteet ja menettelyt olisi toimitettava Finanssivalvonnalle.

Pykälän 3 *momentissa* säädettäisiin apporttina tehtävän lunastuksen käytöstä maksuvalmiuden hoidon keinona. Apporttia ei voisi hyödyntää ei-ammattimaisen asiakkaan lunastuksissa ja se tulisi siten käyttöön vain ammattimaisten asiakkaiden lunastuspyyntöjen täyttämiseksi. Jotta voidaan varmistua lunastavien osuudenomistajien ja sijoitusrahastoon jäävien osuudenomistajien tasavertaisesta kohtelusta, olisi apporttina tehtävän lunastuksen vastattava suhteellista osuutta sijoitusrahaston hallussa olevista varoista (niin sanottu *pro rata* -osuus). Mikäli kyseessä kuitenkin olisi indeksiä seuraava pörssilistattu rahasto, ei apporttina luovutettavan omaisuuden tarvitsisi vastata suhteellista osuutta sijoitusrahaston varoista. Edellä kuvatun lisäksi muutosdirektiivi tunnistaa myös apporttina tehtävän lunastuksen tilanteessa, jossa sijoitusrahastoa markkinoidaan ainoastaan ammattimaisille sijoittajille. Sijoitusrahastolain 8 luvun 8 §:n 1 momentin mukaan sijoitusrahasto on kuitenkin avoinna kaikille sijoittajille, jolloin edellä mainittu tilanne ei sellaisenaan tule kyseeseen. Pykälä perustuisi sijoitusrahastodirektiivin 18 a artiklan 2 kohdassa esitettyihin edellytyksiin.

7 §. Maksuvalmiuden hoidon keinojen käyttö poikkeuksellisissa tilanteissa. Pykälä olisi *uusi* ja siinä säädettäisiin maksuvalmiuden hoidon keinojen käytöstä tietyissä poikkeustilanteissa. Pykälän 1 momentin 1 ja 2 kohdassa säädettäisiin merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeyttämisestä tai varojen erottelujärjestelyjen käytöstä poikkeustilanteissa. Poikkeustilanteissa ja osuudenomistajien edun vaatiessa sijoitusrahastolla olisi aina mahdollisuus käyttää valitsemiensa keinojen lisäksi myös merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten väliaikaista keskeyttämistä tai varojen erottelujärjestelyjä. Poikkeuksellinen tilanne voisi olla esimerkiksi vakava markkinahäiriö. Pykälän 1 momentti perustuisi sijoitusrahastodirektiivin 84 artiklan 2 kohdan vaatimuksiin.

Pykälän 2 *momentissa* säädettäisiin voimassa olevan lain 10 luvun 6 §:n 2 momenttia vastaavasti rahastoyhtiön velvollisuudesta keskeyttää rahasto-osuuksien lunastaminen sijoitusrahaston varallisuuden arvon tai rahasto-osuudenomistajien määrään laskettua alle 8 luvun 8 §:ssä säädetyn tai rahaston säännöissä määrätyn vähimmäismäärän, jos tilannetta ei ole korjattu määräajassa. Sijoitusrahastolain 10 luvun 6 §:n 2 momenttia vastaavat velvollisuudet ehdotetaan siirrettäväksi 5 lukuun, jotta maksuvalmiuden hoidon keinoja koskeva sääntely muodostaa kokonaisuuden.

8 §. Ilmoitus maksuvalmiuden hoidon keinojen käytöstä. Pykälä olisi *uusi* ja siinä säädettäisiin rahastoyhtiön velvollisuudesta ilmoittaa Finanssivalvonnalle maksuvalmiuden hoidon keinojen käytöstä. Pykälän 1 momentti kattaisi tilanteet, joissa rahastoyhtiön on ilmoitettava viipymättä maksuvalmiuden hoidon keinojen käytöstä Finanssivalvonnalle. Tällaisia tilanteita olisi ensinnäkin merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeytys poikkeuksellisissa tilanteissa. Vastaavasti Finanssivalvonnalle tulisi ilmoittaa viipymättä tilanteissa, joissa rahasto-osuuksien lunastaminen keskeytetään sijoitusrahaston varallisuuden arvon tai rahasto-osuudenomistajien määrään laskettua alle laissa säädetyn tai rahaston säännöissä määrätyn vähimmäismäärän. Lisäksi ilmoitusvelvollisuus tulisi maksuvalmiuden hoidon keinojen käytöstä silloin, kun niiden soveltaminen ei kuulu sijoitusrahaston tavanomaiseen liiketoimintaan. Näin Finanssivalvonta voisi puuttua paremmin maksuvalmiusongelmien mahdollisiin laajemmin markkinoille leviäviin heijastusvaatimuksiin.

Pykälän 2 *momentissa* säädettäisiin varojen erottelujärjestelyjä koskevasta raportointivelvollisuudesta. Jos sijoitusrahastossa on otettu käyttöön tai poistettu käytöstä varojen erottelujärjestelyjä, tulisi asiasta ilmoittaa Finanssivalvonnalle kohtuullisessa ajassa ennen kyseisen järjestelyn toteuttamista.

Pykälällä pantaisiin kansallisesti täytäntöön sijoitusrahastodirektiivin 84 artiklan 3 kohdan muutokset.

9 §. *Finanssivalvonnan oikeus määrätä merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeyttämisestä.* Pykälä olisi uusi ja siinä säädettäisiin Finanssivalvonnan oikeudesta vaatia rahastoyhtiötä ottamaan käyttöön tai poistamaan käytöstä merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeytyksen. Tämä olisi mahdollista vain poikkeuksellisissa tilanteissa, kun sijoittajansuojaan tai rahoitusvakauteen kohdistuu riskejä, jotka perustellun ja tasapuolisen näkemyksen mukaan edellyttävät tällaisen oikeuden käyttämistä.

Finanssivalvonnan olisi kuultava rahastoyhtiötä ennen kuin se määrää maksuvalmiuden hoidon keinojen käytöstä tai käytöstä poistamisesta. Kuuleminen olisi suoritettava hallintolain 34 §:n mukaisesti. Sellaisissa tilanteissa, joissa lunastusten keskeyttämisestä määrääminen on asian poikkeuksellisen vakavuuden vuoksi tehtävä ilman aiheutonta viivytystä, voisi Finanssivalvonta ratkaista asian asianosaista kuulematta hallintolain 34 §:n 2 momentin mukaisesti. Tilanteessa, jossa Finanssivalvonnan voisi olla perusteltua käyttää oikeutta määrätä merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeyttämisestä, määräys pitäisi mahdollisesti saada voimaan hyvin nopeasti. Näin voisi tapahtua esimerkiksi tilanteessa, jossa Finanssivalvonta havaitsisi, että rahastoon kohdistuu väärinkäytöksiä tai rahaston arvostus ei vastaa todellisuutta eikä kyseinen rahastoyhtiö ryhtyisi tarpeellisiin toimiin. Kuulemisen määräaika pitäisi suhteuttaa tilanteeseen. Hallintolain 33 §:n mukaan selvityksen antamisen määräaika pitää suhteuttaa asian laatuun. Hallintolain 34 §:n 2 momentin 4 kohta mahdollistaa sen, ettei asianosaista kuulla ennen asian ratkaisemista, jos kuuleminen saattaa vaarantaa päätöksen tarkoituksen toteutumisen. Näin ollen Finanssivalvonta voisi joutua määräämään merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeyttämisestä poikkeuksellisesti myös asianosaista kuulematta, etteivät sijoittajansuojaan tai rahoitusvakauteen kohdistuvat riskit ehdi liiaksi toteutua. Pykälällä pantaisiin kansallisesti täytäntöön sijoitusrahastodirektiivin 84 artiklan 2 kohdan b alakohda.

10 §. *Finanssivalvonnan velvollisuus ilmoittaa maksuvalmiuden hoidon keinojen käytöstä.* Pykälä olisi uusi ja siinä säädettäisiin Finanssivalvonnan velvollisuudesta viipymättä ilmoittaa saamistaan maksuvalmiuden hoidon keinojen käyttöä koskevista ilmoituksista. Pykälän 1 momentin mukaan Finanssivalvonnalla olisi velvollisuus ilmoittaa rahastoyhtiön kotivaltion toimivaltaisille viranomaisille ja toimivaltaisille viranomaisille sellaisissa jäsenvaltioissa, joissa sijoitusrahaston osuuksia markkinoidaan.

Pykälän 2 momentti käsittäisi tilanteet, joissa Finanssivalvonta on käyttänyt omaa oikeuttaan määrätä merkintöjen takaisinostojen ja lunastusten keskeyttämisestä. Tällaisissa tilanteissa Finanssivalvonnan olisi ilmoitettava valtuuden käyttämisestä rahastoyhtiön kotivaltion toimivaltaisille viranomaisille ja toimivaltaisille viranomaisille sellaisissa jäsenvaltioissa, joissa sijoitusrahaston osuuksia markkinoidaan.

Pykälän 3 momentin mukaan Finanssivalvonnan tulisi toimittaa ilmoitus myös Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaiselle. Mikäli rahoitusjärjestelmän vakauteen ja eheyteen saattaa kohdistua riskejä, tulisi ilmoitus toimittaa myös järjestelmäriskikomitealle.

Lainkohdalla pantaisiin kansallisesti täytäntöön sijoitusrahastodirektiivin 84 artiklan 3 kohdan 3 kappale ja 3 a kohta.

11 §. *Pyyntö maksuvalmiuden hoidon keinojen käyttämiseksi.* Pykälä olisi uusi ja siinä säädettäisiin viranomaisten välisistä toimenpidepyynnöistä koskien maksuvalmiuden hoidon keinojen käyttämistä. Ulkomaisen ETA-rahastoyhtiön kotivaltion tai sijoitusrahaston vastaanottavan ETA-valtion toimivaltaiset viranomaiset voisivat esittää Finanssivalvonnalle pyynnön siitä, että Finanssivalvonta käyttäisi 9 §:n mukaista oikeuttaan määrätä merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeyttämisestä. Pyyntö tulisi perustella ja toimittaa Euroopan

arvopaperimarkkinaviranomaiselle. Jos rahoitusjärjestelmän vakauteen tai eheyteen saattaisi kohdistua riskejä, tulisi kyseinen ilmoitus toimittaa Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen lisäksi järjestelmäriskikomitealle.

Finanssivalvonta voi päätyä noudattamaan tälle esitettyä pyyntöä tai jättää pyynnön hyväksymättä. Pykälän 2 momentissa säädettäisiin tilanteesta, jossa Finanssivalvonta ei hyväksy saamaansa pyyntöä. Tällöin Finanssivalvonnan olisi esitettävä perusteet ja erimielisyyden syyt pyynnön hyväksymättä jättämiselle pyynnön esittäneille toimivaltaisille viranomaisille ja Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaiselle. Jos alkuperäinen toimenpidepyyntö on toimitettu järjestelmäriskikomitealle, Finanssivalvonnan olisi toimitettava oma ilmoituksensa Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen lisäksi myös järjestelmäriskikomitealle.

Pykälän 3 momentissa viitataan Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen asiassa antamaan lausuntoon. Euroopan arvopaperimarkkinaviranomainen laatii lausunnon alkuperäisestä pyynnöstä ja Finanssivalvonnan pyyntöön laatimasta vastauksesta, jos Finanssivalvonta on päättänyt jättämään alkuperäisen pyynnön hyväksymättä. Jos Finanssivalvonta on päättänyt olla toimimatta Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen lausunnon mukaisesti, sen olisi ilmoitettava asiasta tälle ja pyynnön esittäneille toimivaltaisille viranomaisille. Finanssivalvonnan olisi perusteltava lausunnon noudattamatta jättäminen tai aikomuksensa jättää noudattamatta sitä. Euroopan arvopaperimarkkinaviranomainen voi harkintansa mukaan päätyä julkistamaan Finanssivalvonnan antamat perusteet tämän lausunnon noudattamatta jättämiselle, ellei julkistaminen ole ristiriidassa rahaston osuudenhaltijoiden tai yleisön oikeutettujen etujen kanssa.

Pykälällä pantaisiin kansallisesti täytäntöön sijoitusrahastodirektiivin 84 artiklan 3 b, 3 c ja 3 e kohdat. Sijoitusrahastodirektiivin 84 artiklan 3 e kohdan osalta kansallista toimeenpanoa edellyttää ainoastaan kohdan ensimmäinen virke.

6 luku **Ulkoistaminen**

1 §. Rahastoyhtiön toiminnan ulkoistaminen. Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi niin, että viittaus merkittävän toiminnon ulkoistamiseen korvattaisiin tarkemmalla muutosdirektiivin mukaisella viittauksella lain 1 luvun 1 §:n 1 momentin 1 kohdassa määriteltyyn sijoitusrahastotoimintaan ja lain 2 luvun 2 §:n rahastoyhtiölle sallittuun toimintaan. Sijoitusrahastotoiminta kattaa sijoitusrahastodirektiivin liitteessä II listatut sijoitusten hoitamisen, hallinnoinnin ja markkinoinnin tehtävät, joita ei ole muutosdirektiivin antamisen yhteydessä muutettu. Sijoitusrahastodirektiivin johdantokappaleen kohdan 50 mukaan tarkempi määrittely on tarpeen yhdenmukaisen soveltamisen varmistamiseksi. Muutoksella pantaisiin kansallisesti täytäntöön sijoitusrahastodirektiivin 13 artiklan johdantokappaleen muutos.

Pykälän 3 momentti ehdotetaan kumottavaksi, koska merkittävän toiminnon käsitettä ei ulkoistamisesta enää laissa käytettäisi sijoitusrahastodirektiivin muutoksen täsmentäessä aiemman ilmaisun ”yhden tai useamman omista tehtävistään” ilmaisuksi ”yhden tai useamman liitteessä II tarkoitetun tehtävän tai 6 artiklan 3 kohdassa tarkoitetun palvelun” mukaiseksi ilmaisuksi.

Pykälän 4 momenttia ehdotetaan muutettavaksi niin, että viittaus merkittävän toiminnon ulkoistamiseen korvattaisiin tarkemmalla muutosdirektiivin mukaisella viittauksella lain 1 luvun 1 §:n 1 momentin 1 kohdassa määriteltyyn sijoitusrahastotoimintaan ja lain 2 luvun 2 §:n

rahastoyhtiölle sallittuun toimintaan. Muutoksella pantaisiin kansallisesti täytäntöön sijoitusrahastodirektiivin 13 artiklan johdantokappaleen muutos.

Pykälän 5 *momenttia* ehdotetaan muutettavaksi vastaavalla tavalla korvaamalla viittaus merkittävän toiminnon ulkoistamiseen tarkemmalla muutosdirektiivin mukaisella viittauksella lain 1 luvun 1 §:n 1 momentin 1 kohdassa määritellyyn sijoitusrahastotoimintaan ja lain 2 luvun 2 §:n rahastoyhtiölle sallittuun toimintaan. Muutoksella pantaisiin kansallisesti täytäntöön sijoitusrahastodirektiivin 13 artiklan johdantokappaleen muutos.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi *uusi 9 momentti*, jonka mukaan ulkoistettujen ja edelleen ulkoistettujen tehtävien hoitamisessa ja palvelujen tarjoamisessa noudatettaisiin sijoitusrahastolakia siitä riippumatta, mikä ulkoistettua tehtävää hoitavan oikeudellinen asema tai sijaintipaikka on. Muutoksella pantaisiin kansallisesti täytäntöön sijoitusrahastodirektiivin 13 artiklan uusi 4 kohta.

2 §. Ulkoistamisen edellytykset. Pykälän 1 *momenttia* ehdotetaan muutettavaksi niin, että rahasto-osuudenomistajien edunmukaisuus ulotettaisiin myös asiakkaiden edunmukaisuuteen. Rahastoyhtiön on ulkoistaessaan tehtäviään liiketoimintansa tehostamiseksi erityisesti kiinnitettävä huomiota siihen, että ulkoistaminen estä sitä toimimasta tai hoitamasta sijoitusrahastoja sijoittajien ja asiakkaiden parhaan edun mukaisesti. Asiakkaalla voidaan tarkoittaa esimerkiksi sellaisia tahoja, jotka eivät ole sijoitusrahaston osuudenomistajia, mutta joille rahastoyhtiö tarjoaa sijoitusrahastolain 2 luvun 2 §:n mukaisia rahastoyhtiölle sallittuja palveluita. Lisäksi asiamiehelle annettujen tehtävien ohella palvelun tarjoamisen luonne olisi otettava huomioon asiamiehen riittävää ammattitaitoa arvioitaessa. Näillä muutoksilla täsmennettäisiin rahastoyhtiön velvollisuuksia palvelun ulkoistamistilanteissa, esimerkiksi asiamiehen markkinoidessa rahasto-osuuksia rahastoyhtiön lukuun. Lisäksi momenttiin on lisätty rahastoyhtiölle velvollisuus esittää Finanssivalvonnalle objektiiviset perusteet tehtävien ulkoistamiselle. Muutosdirektiivin johdantokappaleen kohdan 48 perusteella velvollisuus on tarpeen AIFM-direktiivin ja sijoitusrahastodirektiivin oikeudellisten kehysten yhdenmukaistamiseksi. Muutoksilla pantaisiin kansallisesti täytäntöön sijoitusrahastodirektiivin 13 artiklan 1 kohdan b alakohdan muutokset.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi *uusi 3 momentti*. Sijoitusrahastojen markkinointia voisi rahastoyhtiön lisäksi tai sijaan hoitaa yksi tai useampi jakelija joko rahastoyhtiön lukuun tai omaan lukuunsa. Moniin sijoitusrahastojen jakelijoihin, kuten pankkeihin ja sijoituspalveluyrityksiin, sovelletaan rahoitusvälineiden markkinat -direktiivin 2014/65/EU (MiFID) tai vakuutusten tarjoamisesta annetun direktiivin (EU) 2016/97 (IDD) mukaisia vaatimuksia. Näistä direktiiveistä johtuvassa sääntelyssä määritellään kattavasti palveluntarjoajien velvollisuudet niiden omia asiakkaita kohtaan. Sijoitusrahastojen tarjoamisessa olisi erotettava, toimiiko jakelija rahastoyhtiön lukuun vai omaan lukuunsa markkinoidessaan sijoitusrahastoa MiFID:n nojalla tai IDD:n mukaisten vakuutusmuotoisten sijoitustuotteiden kautta. Jakelijan markkinoidessa sijoitusrahastoja omaan lukuunsa, ei sijoitusrahastolain 6 luvun mukaisia toiminnan ulkoistamista koskevia säännöksiä sovellettaisi, vaikka rahastoyhtiön ja jakelijan välillä olisi tehty jakelusopimus. Muutoksen johdosta pykälän nykyiset 3–5 momentit siirtyisivät 4–6 momenteiksi. Muutoksella pantaisiin kansallisesti täytäntöön sijoitusrahastodirektiivin 13 artiklan uusi 3 kohta.

8 luku **Sijoitusrahaston perustaminen, säännöt, vähimmäispääoma ja rahasto-osuudenomistajien vähimmäismäärä**

2 §. Sijoitusrahaston säännöt. Pykälään lisättäisiin *uusi 19 kohta*, jonka mukaisesti sijoitusrahaston säännössä pitäisi ilmoittaa sijoitusrahastolain 5 luvun 5 §:n mukaisesti valitut

maksuvalmiuden hoidon keinot. Jotta sijoittajat voisivat tehdä omaan riskinottohalukkuuteensa ja likviditeettitarpeisiinsa soveltuvat sijoituspäätökset, tulisi sijoittajille tiedottaa maksuvalmiuden hoidon keinoista ja niiden käytön edellytyksistä. Muutosdirektiivin mukaisesti säännöissä tulisi ilmoittaa sijoitusrahastolain 5 luvun 5 §:n mukaisesti valitut maksuvalmiuden hoidon keinot. Keinoja, jotka eivät olisi valinnaisia, vaan olisivat aina sijoitusrahaston käytössä, ei tarvitsisi ilmoittaa erikseen sijoitusrahaston säännöissä. Tällaisia keinoja olisi lunastusten, takaisinostojen ja merkintöjen keskeyttäminen sekä varojen erottelujärjestelyt. Muutos sisältäisi sijoitusrahastodirektiivin 18 a artiklan mukaisen edellytyksen, jonka mukaan sijoitusrahaston säännöissä on ilmoitettava valitut maksuvalmiuden hoidon keinot. Muutoksen johdosta tehtäisiin pykälään myös listatekninen muutos.

9 luku **Sijoitusrahaston hoitaminen**

10 §. *Rahastoyhtiön raportointivelvollisuus institutionaalisille sijoittajille.* Pykälän otsikko muutettaisiin informatiivisemmaksi niin, että institutionaaliset sijoittajat raportointivelvollisuuden kohteena lisättäisiin pykälän nimeen. Pykälän 1 momenttia esitetään muutettavaksi siten, että viittaukset kumottuihin eläkesäätiölakiin (1774/1995) ja vakuutuskassalakiin (948/2021) korvattaisiin viittauksella lisäeläkesäätiöistä ja lisäeläkekassoista annetun lain (947/2021) mukaisiin lisäeläkelaitoksiin. Pykälään esitetyt muutokset olisivat luonteeltaan säädöshuoltoteknisiä.

10 luku **Sijoitusrahaston arvon laskeminen, liikkeeseenlasku ja lunastaminen**

4 §. *Rahasto-osuuden arvon laskeminen.* Pykälän 2 momenttia ehdotettaisiin muutettavaksi siten, että siitä poistettaisiin maininnat joustavan hinnoittelumenetelmän käytöstä ja sen käyttöedellytyksistä. Muutos johtuu siitä, että joustavaa hinnoittelua koskeva määrittely lisättäisiin hallituksen esityksessä lain 5 luvun 4 §:n mukaisiin maksuvalmiuden hoidon keinoihin. Näin kaikki maksuvalmiuden hoidon keinot olisivat yhdenmukaisesti samassa lainkohdassa.

6 §. *Lunastusten rajoittaminen ja väliaikainen keskeyttäminen.* Pykälä ehdotetaan kumottavaksi kokonaisuudessaan. Muutosdirektiivin johdosta sijoitusrahastojen käytettävissä olevia maksuvalmiuden hoidon keinoja laajennettaisiin nykyisestä. Sijoitusrahastodirektiivin 84 artiklan 2 kohdan a alakohta, johon pykälän 1 momentti on perustunut, on muutettu. Pykälän 1 momentin mukainen mahdollisuus lunastusten rajoittamiseen ja väliaikaiseen keskeyttämiseen katetaan 5 luvun uuden 7 §:n säätämällä.

Pykälän 2 momentti viittaa tilanteisiin, joissa sijoitusrahaston arvo alittaa 8 luvun 8 §:n mukaisen vähimmäispääomavaatimuksen tai sijoitusrahasto ei täytä osuudenomistajien vähimmäismäärää koskevaa vaatimusta. Sijoitusrahaston vähimmäispääomaa ja rahasto-osuudenomistajien määrää koskeva säännös on kansallinen, eikä sitä esitetä tässä yhteydessä muutettavan. Vähimmäispääomaa koskevan vaatimuksen tavoitteena on ollut varmistaa, että sijoitusrahastotoiminnassa on kyse aidosta yhteissijoittamisesta (HE 59/1996 vp s. 22). Sijoitusrahaston verovapauden edellytyksenä on katsottu muun muassa olevan, että laissa selkeästi määritellään sijoitusrahastolta vaadittavien osuudenomistajien vähimmäislukumäärä (HE 304/2018 vp s. 41). Pykälän 2 momentin sisältö liittyy olennaisesti maksuvalmiuden hoidon keinojen käyttöön, joten sen vaatimukset sisällöltään ehdotetaan siirrettäväksi 5 luvun 7 §:n 2 momenttiin.

Pykälän 3 momentti kumottaisiin, sillä se viittaa pykälän kumottavaksi ehdotettavaan 1 momenttiin.

7 §. Finanssivalvonnan oikeus määrätä lunastusten keskeyttämisestä. Pykälää esitetään kumottavaksi kokonaisuudessaan. Maksuvalmiuden hoidon keinoja koskevat lainkohdat ehdotetaan lisättäväksi lain 5 lukuun, joka kattaa sijoitusrahastojen vakavaraisuuden ja riskienhallinnan. Finanssivalvonnalla olisi 5 luvun 9 §:n nojalla oikeus määrätä tietyissä tilanteissa merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeyttämisestä. Finanssivalvonnan oikeudet eivät muutoksen johdosta rajoittuisi, vaan ne tarkentuisivat ja kattaisivat lunastusten keskeyttämisen lisäksi merkintöjen ja takaisinostojen keskeyttämisen. Pykälä perustuisi sijoitusrahastodirektiivin 84 artiklan 2 kohdan b alakohtaan, jota on muutettu.

8 §. Ilmoitus lunastusten keskeyttämisestä. Pykälä ehdotetaan kumottavaksi kokonaisuudessaan. Maksuvalmiuden hoidon keinoja koskevat lainkohdat esitetään siirrettäväksi lain 5 lukuun, joka sisältää sijoitusrahastojen riskienhallintaa ja vakavaraisuutta koskevat lainkohdat. Rahastoyhtiön tulisi jatkossakin ilmoittaa lunastusten keskeyttämisestä Finanssivalvonnalle lain 5 luvun 8 §:n perusteella. Finanssivalvonnan velvollisuudesta ilmoittaa ulkomaiselle ETA-valvontaviranomaiselle maksuvalmiuden hoidon keinojen käytöstä säädettäisiin puolestaan lain 5 luvun 10 §:ssä.

11 luku **Rahasto-osuuden hoitajan hallinnoimat rahasto-osuudet**

2 §. Rahasto-osuudenomistajan lukuun toimiva rahasto-osuuden hoitaja. Pykälään ehdotetaan tehtäväksi tekninen korjaus. Viittaus arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta annetun lain tunnuksen ehdotetaan poistettavaksi.

13 luku **Sijoitusrahaston sijoittaminen**

6 §. Rahastosijoitukset. Pykälän 7 momenttia ehdotettaisiin muutettavaksi siten, että rahastoyhtiön ottaessa käyttöön varojen erottelujärjestelyn, erotettuja varoja ei otettaisi huomioon 13 luvun sijoitusrahaston sijoittamista koskevia rajoja laskettaessa. Muutoksella pantaisiin kansallisesti täytäntöön sijoitusrahastodirektiivin 57 artiklan uusi 3 kohta.

14 luku **Syöttörahastorakenne**

5 §. Kohderahaston lunastusten keskeyttäminen. Pykälään esitetään tehtäväksi tekninen muutos. Viittaus kumottavaksi esitettyyn sijoitusrahastolain 10 luvun 6 §:n 1 momenttiin ehdotetaan korvattavan viittauksella lain 5 luvun 7 §:n 1 momentin 1 kohtaan.

19 luku **Rahastoyhtiön toimiluvan peruuttaminen ja toiminnan rajoittaminen sekä rahastoyhtiön ja sijoitusrahaston lakkauttaminen**

7 §. Rahastoyhtiön velvollisuus ryhtyä toimenpiteisiin sijoitusrahaston lakkauttamiseksi tai sulautumiseksi. Pykälän 1 momenttiin esitetään tehtäväksi tekninen viittausmuutos. Viittaus kumottavaksi esitettyyn sijoitusrahastolain 10 luvun 6 §:n 2 momenttiin ehdotetaan korvattavaksi viittauksella sijoitusrahastolain 5 luvun 7 §:n 2 momenttiin.

21 luku **Säilytysyhteisön tehtävät**

5 §. Säilytystoiminnan ulkoistamisen edellytykset. Pykälään ehdotettaisiin lisättäväksi uusi 3 momentti, jolloin nykyinen 3 momentti siirtyisi 4 momentiksi, nykyinen 4 momentti siirtyisi 5 momentiksi ja nykyinen 5 momentti siirtyisi 6 momentiksi. Pykälän 2 momentin 4 kohdan vaatimusta säilytysyhteisön velvollisuudesta arvioida ja valvoa ulkoistetun tehtävän hoitajaa, ei noudatettaisi silloin, kun kyseessä on arvopaperikeskusasetuksen 29 artiklan 3 kohdan ja 48 artiklan 10 kohdan nojalla hyväksytyssä delegoidussa säädöksessä määritellyn sijoittavan

arvopaperikeskuksen ominaisuudessa toimiva arvopaperikeskus. Sijoittava arvopaperikeskus on määritelty komission delegoidussa asetuksessa (EU) 2017/392, joka koskee arvopaperikeskusasetuksen täydentämistä arvopaperikeskusten toimilupiin, valvontaan ja toimintaan liittyviä vaatimuksia koskevilla teknisillä sääntelystandardeilla. Muutoksella pantaisiin täytäntöön sijoitusrahastodirektiivin 22 a artiklan 2 kohdan c alakohdan muutos.

Pykälän 4 momentiksi siirtyväksi esitettävää 3 momenttia ehdotetaan muutettavaksi niin, että lainkohdan viittaus ajantasaistettaisiin koskemaan arvopaperikeskusasetuksen 29 artiklan 3 kohdan ja 48 artiklan 10 kohdan nojalla hyväksytyssä delegoidussa säädöksessä määriteltynä liikkeeseen laskevana arvopaperikeskuksena toimivana arvopaperikeskuksena, jolloin arvopaperikeskuksen palvelujen tarjoamista ei pidetä säilytysyhteisön säilytystoimintojen ulkoistamisena. Sijoittavana arvopaperikeskuksena toimivan arvopaperikeskuksen palvelun tarjoaminen katsottaisiin kuitenkin säilytysyhteisön säilytystoimintojen ulkoistamiseksi. Muutoksella pantaisiin täytäntöön sijoitusrahastodirektiivin 22 a artiklan 4 kohta. Muutoksen johdosta pykälän 5 momentiksi siirtyväksi esitettävään 4 momenttiin ehdotetaan tehtäväksi viittaustekninen korjaus.

24 luku Ulkomaisen ETA-rahastoyhtiön sivuliikkeen perustaminen ja palvelujen tarjoaminen Suomeen

9 §. *Velvollisuus noudattaa Suomen lainsäädäntöä.* Pykälän 1 momentin listaan lisättäisiin *uusi 15 kohta*, jonka mukaan ulkomaisen ETA-rahastoyhtiön on noudatettava sijoitusrahastolakia Suomessa hoitamansa sijoitusrahaston osalta aiemmin listattujen tilanteiden lisäksi myös maksuvalmiuden hoidon keinojen valintaan, käyttöön ja niihin liittyvien ilmoitusvelvollisuuksien liittyen. Kohdassa mainitut velvollisuudet liittyisivät sijoitusrahastolain 5 lukuun esitettyjen uusien 4–11 §:ien vaatimusten soveltamiseen. Muutoksella pantaisiin täytäntöön sijoitusrahastodirektiivin 84 artiklan 2 ja 3 kohdan muutoksia.

25 luku Ulkomaisia rahastoyhtiöitä ja valvontayhteistyötä koskevat erityissäännökset

13 §. *Suomessa suoritettu valvontatoimenpide.* Pykälään ehdotettaisiin lisättäväksi *uusi 2 momentti*, jolloin nykyinen 2 momentti siirtyisi 3 momentiksi ja nykyinen 3 momentti siirtyisi 4 momentiksi.

Uusi 2 momentti koskisi Finanssivalvonnan velvollisuutta ilman aiheutonta viivytystä ilmoittaa 1 momentin mukaista valvontatoimintaa, tarkastusta tai tutkintaa koskevan pyynnön seurauksena käyttämistään valtuuksista ja havainnoista. Finanssivalvonnan ilmoitusvelvollisuus käsittäisi pyynnön esittäneen rahastoyhtiön isäntävaltion toimivaltaisen viranomaisen lisäksi Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen. Jos rahoitusjärjestelmän vakauteen tai eheyteen saattaisi kohdistua riskejä, olisi ilmoitus toimitettava lisäksi järjestelmäriskikomitealle. Finanssivalvonnan oikeus ja velvollisuus luovuttaa tietoja salassapitosäännösten estämättä perustuisi Finanssivalvonnasta annetun lain 71 § 1 momentin 3 kohtaan. Pykälän tarkoituksena olisi valvontayhteistyön ja -tehokkuuden parantaminen. Lainkohdalla pantaisiin kansallisesti täytäntöön sijoitusrahastodirektiivin 98 artiklan uusi 3 kohta.

15 §. *Finanssivalvonnan velvollisuus toimittaa tietoja ETA-valtion toimivaltaiselle viranomaiselle.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi *uusi 5 momentti*. Finanssivalvonnan olisi ilmoitettava ETA-valtion toimivaltaiselle viranomaiselle, 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. Ilmoitus olisi tehtävä sijoitusrahastodirektiivin 101 artiklan mukaisia menettelyjä noudattaen, jotka on pääasiallisesti kansallisesti pantu täytäntöön lain 25 luvussa. Finanssivalvonnan olisi lisäksi ilmoitettava kahdenvälisesti asiasta sille ETA-valtion valvojalle, jota asia suoraan koskee. Muutoksella pantaisiin kansallisesti täytäntöön uuden 20 a artiklan 3 kohdan 3 kappaleen velvoitteet. Muutoksen vuoksi nykyinen 5 momentti siirtyisi uudeksi 6 momentiksi.

27 luku **Seuraamukset ja rikkomuksista ilmoittaminen**

2 §. *Seuraamusmaksu.* Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi. Pykälän 1 momentin 3 kohtaan ehdotetaan lisättäväksi 5 luvun 8 §:n mukainen velvollisuus koskien maksuvalmiuden hoidon keinojen käyttämisestä ilmoittamista. Pykälän 1 momentin 5 kohdan viittaus kumottavaksi esitettyyn sijoitusrahastolain 10 luvun 8 §:n 1 momenttiin ehdotetaan puolestaan poistettavaksi.

7.3 Laki Finanssivalvonnasta

5 §. *Muut finanssimarkkinoilla toimivat.* Pykälän 1 momenttiin esitetään tehtäväksi viittaustekninen korjaus. Pykälän 1 momentin 18 kohdan viittaus kiinteistörahostolain mukaiseen kiinteistörahostoon korvattaisiin viittauksella vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 18 a luvun mukaiseen kiinteistörahostoon. Finanssivalvonnalla olisi oikeus luovuttaa salassapitosäännösten estämättä tietoja Keskuskaupakamarin kiinteistönarvointilautakunnalle voimassa olevan sääntelyn mukaisesti. Säännöksellä varmistetaan, että Finanssivalvonta voi pyytää lausuntoa kiinteistönarvointilautakunnalta silloinkin, kun lausuntopyyntö sisältää tietoja, joiden nojalla lausunnon kohteena oleva kiinteistörahosto tai muu yritys on yksilöitävissä.

Kiinteistönarvointilautakunnalle laissa määritelty toimivalta ei estä sitä antamasta lausuntoja toimivaltaansa kuuluvien tehtävien lisäksi myös muissa kysymyksissä Finanssivalvonnan pyynnöstä. Lisäksi Finanssivalvonta voi pyytää kiinteistönarvointilautakunnan osoittamalta asiantuntijalta lausuntoa rahaston omistamien kiinteistön arvostuksesta, jolloin lautakunta voi myös ohjata Finanssivalvonnan pyytämän lausunnon jäsenensä tai muun osoittamansa asiantuntijan vastattavaksi. Tällaiset lausunnot eivät ole ristiriidassa sen kanssa, että kiinteistönarvointilautakunta voi esimerkiksi pyytää Finanssivalvonnalta lausunnon ennen hyvän kiinteistönarvointitavan edistämistä koskevien yleisten suositusten antamista.

Luovutettavien tietojen tietosisältöä ja tarkoituksia, joihin tietoja voidaan luovuttaa, on kuvattu hallituksen esityksessä eduskunnalle kiinteistörahostolain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta (HE 175/2008, s. 44–49 ja 53–54).

62 §. *Toimiluvan myöntämiseen ja perumiseen sekä omistajavalvontaan liittyvä tietojenvaihto.* Pykälään esitetään tehtäväksi viittaustekninen korjaus. Viittaukset sijoitusrahastolain 16 §:ssä tarkoitettuihin velvollisuuksiin korvattaisiin viittauksella sijoitusrahastolain 4 luvun 7 §:n mukaisiin velvollisuuksiin. Vanhan sijoitusrahastolain (48/1999) 16 §:n velvollisuudet ovat kokonaisuudistuksessa siirretty sijoitusrahastolain 4 luvun 7 §:ään.

71 §. *Oikeus ja velvollisuus luovuttaa tietoja.* Finanssivalvonnalla on, sen lisäksi, mitä julkisuuslaissa säädetään, oikeus luovuttaa salassa pidettäviä tietoja muille viranomaisille niin kuin Finanssivalvonnasta annetun lain 71 §:n 1 momentissa tarkemmin säädetään. Finanssivalvonnasta annetun lain 71 § tulee sovellettavaksi verolainsäädännön tietojenluovutusta koskevien säännösten sijaan.

Pykälän 1 momentin 5 kohdan viittaus kiinteistörahastolakiin korvattaisiin viittauksella vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 18 a luvun mukaiseen Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakuntaan. Kyseessä olisi tekninen muutos.

7.4 Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta

2 §. *Verovapauden myöntämisen edellytykset.* Pykälän 1 momenttiin esitetään tehtäväksi viittaustekninen korjaus. Pykälän 2 momentin 3 ja 6 kohdassa on viitattu kumottavaksi esitettyyn kiinteistörahastolakiin. Viittaukset korjattaisiin siten, että 2 §:n 1 momentin 3 kohdassa viitattaisiin vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 18 a luvun 16 §:n 2 momentin 3–6 kohtiin. Vastaavasti 2 §:n 1 momentin viittaus kiinteistörahastolakiin korvattaisiin viittauksella vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 18 a lukuun, joka käsittäisi kiinteistörahastot. Säännösten asiasisältöä ei muutettaisi vaan kyseessä olisi täysin viittaustekninen muutos.

7.5 Laki Finanssivalvonnan valvontamaksuista

7 §. *Rahastoalan toimijoiden maksut.* Pykälän 1 momentin 7–9 kohtaan korjattaisiin ETA-vaihtoehtorahastonhoitajilta ja näiden sivuliikkeiltä perittävän perusmaksun määrä.

Finanssivalvonnan valvontamaksuista annettuun lakiin tehtiin kokonaisuudistus vuonna 2023. Tuolloin kaikkien lain mukaan maksuvelvollisten perusmaksuihin tehtiin tasokorotus. Korotuksen suuruus riippui valvottavaryhmästä ja siitä, missä määrin maksua oli tarpeen tasapainottaa suhteessa Finanssivalvonnan valvottavaryhmään kohdistettuun, arvioituun valvontatyöpanokseen nähden. Rahastoalan toimijoiden perusmaksuja korotettiin tällöin yleisesti 28 prosenttia.

ETA-vaihtoehtorahastojen hoitajan ja ETA-vaihtoehtorahastojen hoitajan sivuliikkeiden perusmaksua on korotettu kokonaisuudistuksen yhteydessä virheellisesti enemmän kuin muunlaisten rahaston hoitajien perusmaksuja. ETA-vaihtoehtorahastojen hoitajan ja niiden sivuliikkeiden perusmaksu korjattaisiin vastaamaan aiemmassa Finanssivalvonnan valvontamaksusta annetussa laissa 879/2008 säädettyä perusmaksua lisättynä 28 prosentilla. Uusi perusmaksu näille toimijoille olisi 2 740 euroa. Muilta osin säännös vastaisi voimassa olevaa.

8 Lakia alemman asteinen sääntely

Sääntelykokonaisuutta esitetään täydennettäväksi lakia alemman asteisin säännöksiin muutosdirektiivin täytäntöönpanemiseksi.

Nykyisen sääntelyn nojalla annettuja valtiovarainministeriön asetuksia on muutettava muutosdirektiivin vuoksi. Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 7 luvun 12 §:n mukaan valtiovarainministeriön asetuksella voidaan antaa, jollei komission delegoidusta asetuksesta muuta johdu, vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen hoitajista annetun direktiivin täytäntöönpanemiseksi tarkemmat säädökset 7 luvun 3 §:ssä tarkoitetusta raportoinnista Finanssivalvonnalle. Vaihtoehtorahastojen hoitajien toiminnasta annetun valtiovarainministeriön asetuksen 2 §:ssä on pantu täytäntöön AIFM-direktiivin 24 artiklan vaatimuksia valvojalle säännöllisesti raportoitavista tiedoista. Kyseistä pykälää on muutettava vastaamaan 24 artiklaan tehtyjä muutoksia valvojalle raportoitavista tiedoista muutosdirektiivin 1 artiklan 12 kohdan täytäntöönpanemiseksi.

Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 12 luvun 9 §:ssä säädetään asetuksenantovaltuutuksesta, jonka mukaisesti valtiovarainministeriön asetuksella annetaan, jollei komission delegoidusta asetuksesta muuta johdu, vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen hoitajista annetun direktiivin täytäntöönpanemiseksi tarkemmat säännökset asiakirjoista ja tiedoista, jotka sijoittajille on lain 12 luvun 4 §:n mukaisesti vähintään annettava.

Muutosdirektiivin kansallisen täytäntöönpanon vuoksi myös toimilupahakemuksia koskevat asetustasoiset säädökset tulevat muutettavaksi. Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 4 luvun 10 §:ssä on annettu asetuksenantovaltuutus toimilupahakemukseen liitettävistä riittävästä selvityksistä ja toimilupahakemuksen ratkaisemista varten tarvittavista asiakirjoista ja selvityksistä. Valtiovarainministeriön asetus vaihtoehtorahastojen hoitajien sekä erityisen säilytysyhteisön toimilupahakemukseen liitettävistä selvityksistä tulisi muutettavaksi sen 4 §:n osalta, jossa on listattu toimilupahakemukseen liitettävistä selvityksistä. Tämä pykälä tulisi muutettavaksi AIFM-direktiivin 7 artiklaan tehtyjen muutosten vuoksi.

Valtiovarainministeriön asetus rahastoyhtiön ja säilytysyhteisön lupahakemuksiin liitettävistä selvityksistä, palkitsemisjärjestelmästä, rahastoesitteestä ja sijoitusrahastolain 13 luvussa tarkoitetuista rahoitusvälineistä tulisi muutettavaksi muutosdirektiivin kansallisen täytäntöönpanon johdosta. Asetuksessa on muun ohella säädetty sijoitusrahastojen toimilupahakemukseen liitettävistä asiakirjoista. Asetuksenantovaltuudesta on säädetty sijoitusrahastolain 2 luvun 4 §:ssä, jonka mukaan toimilupahakemukseen liitettävistä selvityksistä ja säädetään erikseen valtiovarainministeriön asetuksessa. Muutosdirektiivin johdosta edellä mainitun asetuksen 2 luvun 10 § tulisi muutettavaksi ja tällä muutoksella pantaisiin kansallisesti täytäntöön sijoitusrahastodirektiivin 7 artiklan muutokset. Kumottavaksi ehdotetun kiinteistörahastolain nojalla annettu valtiovarainministeriön asetus ja Finanssivalvonnan antamat määräykset ehdotetaan jäävän edelleen voimaan.

9 Voimaantulo

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 16.4.2026, koska muutosdirektiivin edellyttämät muutokset pitää saattaa kansalliseen lakiin 16.4.2026 mennessä ja niiden soveltaminen on aloitettava 16.4.2026. Samassa yhteydessä kumottaisiin kiinteistörahastolaki. Poikkeuksena edelliseen on tietyt Finanssivalvonnalle tehtävät raportointivelvollisuudet, jotka on tarkoitettu tulevan voimaan 16.4.2027, jolloin näitä koskevien lainkohtien ja AIFM-direktiivin 24 artiklan mukaisten muutosten ja sijoitusrahastodirektiivin uuden 20 a artiklan soveltaminen alkaa. Lakimuutokset on ilmoitettava komissiolle viimeistään 16.4.2026.

Lisäksi AIFM-lakia koskevaan esitykseen sisältyisi siirtymäsäännöksiä, jotka koskisivat lainojen alullepanoa harjoittavia vaihtoehtorahastoja. Lainoja alullepanevien vaihtoehtorahastojen varat voivat olla epälikvidejä ja ne voivat muodostua pitkän ajan kuluessa takaisin maksettavista lainoista. Tämän vuoksi vaihtoehtorahastojen hoitajilla voisi olla vaikeuksia noudattaa sääntelyvaatimuksiin lainojen elinkaaren aikana tehtyjä muutoksia ilman, että se vaikuttaa vaihtoehtorahaston varoihin ja sijoittajien luottamukseen haitallisesti.

Velvoitteet sijoitusraja-arvojen eli yksittäiselle luotonottajalle alullepantujen lainojen nimellisarvon 20 prosentin rajoituksesta (AIFM-lain 18 b luvun 5 §), vivutusrajojen soveltamisesta (AIFM-lain 18 b luvun 4 §) sekä lainoja alullepanevan vaihtoehtorahaston velvollisuudesta toimia suljettuna (AIFM-laki 18 b luvun 1 §), eivät koskisi vaihtoehtorahaston hoitajia siltä osin kuin ne hoitavat lainoja alulle panevia vaihtoehtorahastoja, jotka on perustettu ennen 15.4.2024. Siirtymäaika päättyisi 16.4.2029.

Jos vaihtoehtorahaston yksittäistä luotonottajaa varten alulle panemien lainojen nimellisarvo tai vaihtoehtorahaston vivutus ylittäisi AIFM-lain 18 b luvun 4 §:n lainanantorahaston vivutusrajat tai 18 b luvun 5 §:n lainojen alullepanon sijoitusraja-arvot, kyseisiä vaihtoehtorahastoja hoitavat vaihtoehtorahastojen hoitajat eivät kuitenkaan saisi siirtymäaikana korottaa sijoitusraja-arvoa tai lisätä vivutusta. Jos vaihtoehtorahaston yksittäistä luotonottajaa varten alullepanemien lainojen nimellisarvo alittaisi edellä mainitun sijoitusraja-arvon tai vivutus alittaisi edellä mainitun vivutusrajan, vaihtoehtorahastojen hoitajat eivät saisi korottaa nimellisarvoa tai lisätä vivutusta edellä mainittujen rajojen yli.

Vaihtoehtorahastojen hoitajan katsotaan siirtymäajan noudattavan edellä mainittuja velvoitteita, kun se hoitaa lainoja alullepanevia vaihtoehtorahastoja, jotka on perustettu ennen 15.4.2024 edellyttäen, että nämä vaihtoehtorahastot eivät hanki lisäpääomaa tämän jälkeen.

Edellä sanotun estämättä vaihtoehtorahastojen hoitaja, joka hoitaa lainoja alullepanevia vaihtoehtorahastoja, jotka on perustettu ennen 15.4.2024, voisi valita kuulua edellä mainittujen velvoitteiden piiriin. Mikäli vaihtoehtorahastojen hoitaja ei käyttäisi siirtymäaikaa hyväkseen, asiasta pitäisi ilmoittaa Finanssivalvonnalle.

Jos vaihtoehtorahastot harjoittavat lainojen alullepanoa ennen 15.4.2024, vaihtoehtorahastojen hoitajat voisivat jatkaa tällaisten rahastojen hoitamista noudattamatta kyseisten lainojen osalta 18 b luvun 2 §:n lainojen alullepanon toimintaperiaatteita, menettelyjä ja prosesseja, 3 §:n velvoitteita eturistiriitatilanteiden rajoittamisesta lainojen alullepanossa, 6 §:n velvoitteita lainojen tuottojen kohdistamisesta ja 7 §:n velvoitteita vähimmäislainamäärän säilyttämisestä.

Finanssivalvonta voisi ottaa vastaan vaihtoehtorahastojen hoitajalta maksuvalmiuden hoidon keinojen valintaa koskevan AIFM-lain 8 luvun 6 b § mukaisen ilmoituksen jo ennen lain voimaantuloa. Lisäksi Finanssivalvonta voisi ottaa vastaan maksuvalmiuden hoidon keinojen valintaa koskevan sijoitusrahastolain 5 luvun 5 §:n 1 momentissa tarkoitettun ilmoituksen ja 8 luvun 2 §:n 19 mukaisen sääntömääräyksen vahvistamista koskevan hakemuksen käsiteltäväksi jo ennen lain voimaantuloa. Tämä olisi tarpeen riittävän ajan varaamiseksi muutosten täytäntöönpanoon.

10 Toimeenpano ja seuranta

Euroopan komissio kerää jäsenvaltioilta tietoa kansallisen liikkumavaran käyttämisestä ja mahdollisista siihen liittyvistä muutoksista. Komissio julkistaa nämä tiedot. Euroopan arvopaperimarkkinaviranomainen toimittaa Euroopan komissiolle, neuvostolle ja parlamentille viimeistään 16.10.2025 kertomuksen, jossa arvioidaan vaihtoehtorahastojen hoitajien vaihtoehtorahastojen osuudenomistajilta veloittamia kuluja sekä perusteita kulujen määrälle ja niiden välillä oleville eroille. Arviointiin sisältyy myös analyysi kulujen valvonnan kriteereistä ja niiden tehokkuudesta (AIFM-direktiivin 12 artiklan uusi 4 kohta).

Euroopan komissiolla on valtuus täydentää muutosdirektiiviä lainojen alullepanon ja maksuvalmiuden hoidon keinojen osalta perustaen työnsä Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen 16.4.2025 mennessä toimittamiin teknisten sääntelystandardien luonnoksiin. Täydentäminen voi koskea vaatimuksia, jotka lainoja alullepanevien vaihtoehtorahastojen on täytettävä, jotta ne voivat säilyttää avoimen rakenteen. Lisäksi täydentäminen voi koskea maksuvalmiuden hoidon keinojen täsmentämistä (AIFM-direktiivin 16 artiklan uudet 2 f–2 i kohdat). Komissio voi myös täydentää AIFM-direktiiviä vivutusta koskevilla delegoiduilla säädöksillä (AIFM-direktiivi 24 artiklan 6 kohta). Tämän lisäksi Euroopan arvopaperimarkkinaviranomainen toimittaa viimeistään 16.4.2027 komission

hyväksyttäväksi luonnokset teknisistä sääntelystandardeista vaihtoehtorahastojen hoitajien raportointivelvollisuuksien täsmentämiseksi (AIFM-direktiivin 24 artiklan uudet 5 a-b kohdat).

Euroopan arvopaperimarkkinaviranomainen laatii 16.4.2026 mennessä toimivaltaisille viranomaisille ohjeet valtuuksista, jotka koskevat poikkeuksellisissa olosuhteissa annettavaa määräystä ottaa käyttöön tai poistaa käytöstä maksuvalmiuden hoidon keino (AIFM-direktiivin 50 artiklan uusi 7 kohta). Samassa määräajassa Euroopan arvopaperimarkkinaviranomainen laatii ohjeet toimivaltaisille viranomaisille täsmentääkseen olosuhteet, joissa vaihtoehtorahaston nimi on epäasiallinen, epäselvä tai harhaanjohtava (AIFM-direktiivin 23 artiklan uusi 7 kohta).

Sekä AIFM-direktiivin että sijoitusrahastodirektiivin osalta komissio käynnistää viimeistään 16 päivänä huhtikuuta 2029 uudelleentarkastelun muutosdirektiivissä vahvistettujen säännösten toiminnasta ja niiden soveltamisesta saaduista kokemuksista. Uudelleentarkastelussa arvioidaan seuraavia näkökohtia:

- 1) Vaihtoehtorahastojen hoitajien maksuvalmiuden hoidon välineiden saatavuuden ja käytön vaikutusta rahoitusvakauteen.
- 2) Tehtävien siirtämistä koskevien toimilupaan sovellettavien vaatimusten tehokkuutta, erityisesti siltä osin kuin on kyse postilaatikkoyhteisöjen estämisestä.
- 3) Vaihtoehtorahastojen hoitajiin sovellettavien vaatimusten asianmukaisuutta lainoja alullepanevien vaihtoehtorahastojen osalta.
- 4) Säilytysyhteisöpoikkeuksen tehokkuutta ja mahdollisia hyötyjä ja riskejä sijoittajansuojan, rahoitusvakauden, valvonnan tehokkuuden ja markkinavalintojen saatavuuden kannalta. Lisäksi tarkastellaan säilytysyhteisöpoikkeuksen soveltamisalan mahdollista laajentamista.
- 5) Sijoitusrahastoa kolmannen osapuolen aloitteesta hoitaviin rahastoyhtiöihin (ns. valkoinen etiketti) sovellettavien vaatimusten riittävyyttä ja mahdollisten lisävaatimusten tarvetta vaatimusten kiertämisen ehkäisemiseksi sekä erityisesti eturistiriitoja koskevien säännösten tehokkuutta.
- 6) Tarve nimittää vähintään yksi toimivaan johtoon kuulumaton tai riippumaton hallituksen tai vastaavan hallintoelimen jäsen, kun kyseessä on vaihtoehtorahastojen markkinointi ei-ammattimaisille sijoittajille.

Lisäksi komissio saa viimeistään 16.4.2026 Euroopan arvopaperiviranomaiselta valvontatietojen keruun kehittämistä koskevan kertomuksen sen selvittämiseksi, miten

- 1) vähennetään omaisuudenhoitoalan ja muiden finanssitoimialojen raportoinnin päällekkäisyyksiä ja epäjohtamukaisuuksia ja
- 2) parannetaan sellaisten tietojen standardointia, jakamista ja käyttöä, jotka EU viranomaiset tai kansalliset viranomaiset ovat jo raportoineet minkä tahansa EU raportointikehyksen puitteissa.

Valtiovarainministeriö seuraa sääntelyn kehittymistä.

11 Suhde muihin esityksiin

11.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä

Esityksellä ei ole riippuvaisuuksia muihin esityksiin.

11.2 Suhde talousarvioesitykseen

Esityksellä ei ole yhteyttä talousarvioesitykseen.

12 Suhde perustuslakiin ja säättämisjärjestys

Kansallisen liikkumavaran käyttö

Ehdotuksessa on pääosin kyse Euroopan unionin direktiivin täytäntöönpanotoimista. Muutosdirektiivi sisältää kansallista liikkumavaraa, jota käytettäessä on otettava huomioon perus- ja ihmisoikeuksista seuraavat vaatimukset perustuslakivaliokunnan edellyttämällä tavalla. Perustuslakivaliokunta on vakiintuneesti korostanut, että siltä osin kuin Euroopan unionin lainsäädäntö edellyttää kansallista sääntelyä tai mahdollistaa sen, tätä kansallista liikkumavaraa käytettäessä otetaan huomioon perus- ja ihmisoikeuksista seuraavat vaatimukset (esim. PeVL 9/2019 vp, s.2, PeVL 1/2018 vp, s. 3). Perustuslakivaliokunta on painottanut, että hallituksen esityksessä on erityisesti perusoikeuksien kannalta merkityksellisen sääntelyn osalta syytä tehdä selkoa kansallisen liikkumavaran alasta (PeVL 1/2018 vp, s.3, PeVL 26/2017 vp, s. 42, PeVL 2/2017 vp, s.2, PeVL 44/2016 vp, s. 4).

Muutosdirektiivi ehdotettaisiin pantavaksi täytäntöön mahdollisimman tarkasti. Kansallisesti ei säädettäisi direktiivin vaatimukset ylittäviä lisävelvoitteita. Muutosdirektiivin tarjoama kansallinen liikkumavara pyrittäisiin hyödyntämään panemalla täytäntöön kansalliset optiot ja jättämällä ottamatta käyttöön mahdollisuudet kansallisiin rajoituksiin.

Omaisuuksensuoja

Perustuslain 15 §:ssä säädetään omaisuudensuojasta, jonka mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Perustuslakivaliokunnan tekemän vakiintuneen tulkinnan mukaan omaisuuden perustuslainsuoja turvaa myös sopimussuhteiden pysyvyyttä, joskaan kielto puuttua taannehtivasti sopimussuhteen koskemattomuuteen ei ole muodostunut ehdottomaksi valiokunnan tulkintakäytännössä (esimerkiksi PeVL 36/2010 vp, PeVL 42/2006 vp, PeVL 63/2002 vp). Varallisuus oikeudellisten oikeustoimien pysyvyyden suojassa on taustalla ajatus perusteltujen odotusten suojaamisesta taloudellisissa asioissa. Perustuslakivaliokunnan tulkinnoissa oikeuden luottaa sopimussuhteen kannalta olennaisia oikeuksia ja velvollisuuksia sääntelevän lainsäädännön pysyvyyteen on katsottu kuuluvan perusteltujen odotusten suojaan niin, että oikeuksia tai velvollisuuksia ei voida säännellä tavalla, joka kohtuuttomasti heikentäisi sopimusosapuolten oikeusasemaa. Valiokunta on arvioinut tulkinnoissaan tällaistakin omaisuuden suojaan puuttuvaa sääntelyä perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten näkökulmasta, kuten sääntelyn tarkoituksen hyväksyttävyyden ja oikeasuhtaisuuden kannalta (esimerkiksi PeVL 56/2005 vp, PeVL 13/2003 vp).

Edellä esitetty on otettava huomioon tarkasteltaessa vaihtoehtorahastoille ja sijoitusrahastoille säädettäviä uusia maksuvalmiuden hoidon keinoja. Lunastusrajoitusten myötä rahastosuudenomistajien oikeutta lunastaa rahasto-osuuksiaan rajoitettaisiin väliaikaisesti ja osittain. Muutosdirektiivissä tällaiset rajoitukset on katsottu kokonaisuutena arvioiden tarpeelliseksi, jotta reagointi likviditeettipaineisiin markkinoiden stressitilanteissa ja sijoittajien suojaaminen

olisi mahdollisimman tehokasta. Rajoitukset ovat käytettävissä poikkeuksellisissa tilanteissa ja rahasto-osuudenomistajien edun niin vaatiessa. Rajoitusten tarvetta punnittaessa olisi otettava huomioon sekä rahasto-osuudenomistajien etu että lunastavien sijoittajien omaisuudensuoja.

Elinkeinovapaus

Hallituksen esityksessä ehdotetut muutokset olisivat lakimuutoksia, jotka on tehtävä kansalliseen lakiin Euroopan unionin direktiivin johdosta. Muutosdirektiivi ei sisällä merkittävää liikkumavaraa, joskin tietyiltä osin jäsenvaltiolle on mahdollistettu optio päättää kyseisten muutosten kansallisesta täytäntöönpanosta. Tällaisia optioita ovat muun muassa AIFM-direktiivin 6 artiklan 4 kohdan ja sijoitusrahastodirektiivin 6 artiklan 3 kohdan mukaiset uudet liitännäispalvelut ja uudet muut sallitut palvelu, joista ehdotettaisiin säädettäväksi AIFM-lain 3 luvun 2 ja 3 §:ssä sekä sijoitusrahastolain 2 luvun 2 §:ssä. Lisäksi kansalliseen liikkumavaraan kuuluu AIFM-direktiivin 21 artiklan 5 kohdan mukainen säilytysyhteisöpoikkeus, josta ehdotettaisiin säädettäväksi AIFM-lain 7 luvun 4 §:ssä. Esityksen mukaan Finanssivalvonta voisi tietyin edellytyksin myöntää vaihtoehtorahastojen hoitajalle luvan nimetä säilytysyhteisöksi muuhun ETA-valtioon sijoittautuneen säilytysyhteisön.

Muutosdirektiivin kansallinen liikkumavara koskee myös kuluttajalainojen alullepanoa. Muutosdirektiivi sallii tiukempien sääntöjen asettamisen tietyn tyyppisille kansallisesti määritellyille lainanantorahastoille ja yleistä etua koskevista pakottavista syistä vaihtoehtorahastojen suorittama kuluttajalainojen alullepano voitaisiin kokonaan kieltää. AIFM-direktiivin 15 artiklan perusteella AIFM-lakiin ehdotettaisiin lisättäväksi uusi 18 b luku, joka käsittäisi lainojen alullepanon vaihtoehtorahastoissa sekä erityiset lainanantorahastot. Lainoja alullepaneavat vaihtoehtorahastot voisivat myöntää lainoja yrityksille ja muille yhteisöille, mutta myös kuluttajille. Kuluttajille myönnettäviä lainoja koskisivat kuitenkin muuta lainanantoa tiukemmat vaatimukset, koska kuluttajille lainoja myöntävien vaihtoehtorahastojen pitäisi noudattaa EU-oikeuden muita kuluttajaluottoihin sovellettavia säädöksiä, kuten kulutusluottosopimuksia koskevaa direktiiviä 2008/48/EY ja rahoituspalvelujen etämyyntiä koskevaa direktiiviä (EU) 2023/2673. Lisäksi vaihtoehtorahastojen hoitajan tulisi noudattaa kansallista kuluttajaluottoja koskevaa sääntelyä.

Perustuslain 18 §:n 1 momentin mukaan jokaisella on oikeus lain mukaan hankkia toimeentulonsa valitsemallaan työllä, ammatilla tai elinkeinolla. Rahoitusmarkkinalainsäädäntö sisältää merkittäviä lakiin perustuvia rajoituksia elinkeinovapauteen. Lainsäädännön tarkoituksena on suojata finanssialan yritysten asiakkaiden etuja sekä turvata rahoitusvakaus ja yleinen luottamus finanssimarkkinoiden toimintaan. Lainsäädäntö edellyttää, että finanssipalveluja tarjoavat yritykset ja finanssipalvelujen perusjärjestelmiä ylläpitävät tahot hankkivat etukäteen luvan toiminnan harjoittamiseen. Näin voidaan varmistua siitä, että yrityksellä on jo alusta alkaen riittävät edellytykset lain vaatimukset täyttävään toimintaan. Lisäksi on tärkeää, että yritysten toimintaa sääntelevä lainsäädäntö ja julkinen valvonta turvaavat edellä mainittujen yleisten tavoitteiden saavuttamista. Perustuslakivaliokunta on lausunnoissaan pitänyt elinkeinovapautta perustuslain mukaisena pääsääntönä. Elinkeinotoiminnan luvanvaraistamista on pidetty poikkeuksellisesti mahdollisena tärkeiden ja vahvojen yhteiskunnallisten etujen sitä puoltaessa (esimerkiksi PeVL 15/2008, PeVL 9/2005 ja PeVL 45/2001). Nyt ehdotetuille laajennuksille toimiluvan piiriin kuuluville toimintoille on olemassa tärkeät ja vahvat yhteiskunnalliset syyt, kuten edellä on todettu. Ehdotettu sääntelyn myös täyttää perusoikeutta rajoittavalta lailta vaadittavat yleiset edellytykset. Ehdotetut elinkeinovapauden rajoitukset ovat täsmällisiä ja tarkkarajaisia.

Ehdotettujen säännösten tarkoitus on osaltaan suojata markkinoilla toimivien sijoittajien etua sekä varallisuus oikeudellisia perusoikeuksia varmistamalla korkeatasoinen sijoittajansuoja.

Säännösten tarkoitus on samalla suojata yleistä luottamusta sijoitusrahastojen ja vaihtoehtorahastojen tarjoamiseen sekä ei-ammattimaisille että ammattimaisille sijoittajille. Säännösten suojelutarkoitus on näin merkityksellistä myös perustuslain 15 §:n 1 momentin mukaisen omaisuuden suojan turvaamisen kannalta. Perustuslain 18 §:ssä tarkoitetun perusoikeuden rajoitukselle on siten laissa hyväksyttävät perusteet.

Finanssivalvonnan määräyksenantovaltuus

Esitykseen sisältyvän 1. lakiehdotuksen 8 luvun 6 f §:ssä ja 2. lakiehdotuksen 5 luvun 9 §:ssä ehdotetaan maksuvalmiuden riskienhallintaan liittyvää määräyksenantovaltuutta. Tämä valtuus koskee Finanssivalvonnan oikeutta määrätä merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeyttämisestä. Määräyksenantovaltuus ei olisi kaikilta osin täysin uusia, sillä Finanssivalvonnalla on ollut valtuudet keskeyttää sijoitusrahasto-osuuksien lunastukset, jos se on välttämätöntä arvopaperimarkkinoiden luottamuksen varmistamiseksi, rahasto-osuudenomistajien edun turvaamiseksi tai muusta erittäin painavasta syystä (sijoitusrahastolain 10 luvun 7 §). Finanssivalvonnan valtuuksia lisättäisiin niin, että se voisi määrätä poikkeustilanteissa vaihtoehtorahastojen tai sijoitusrahastojen rahasto-osuuksien merkintöjä, takaisinostoja ja lunastuksia koskevan keskeytyksen tai keskeytyksen poistamisen. Tällöin edellytettäisiin rahastoyhtiön tai vaihtoehtorahastojen hoitajan kuulemista ennen valtuuden käyttämistä.

Ehdotetut muutokset toimivaltuuksiin olisivat merkityksellisiä perustuslain 18 § 1 momentin mukaisen elinkeinon ja ammatin harjoittamisen vapauden kannalta. Valtuuksien käyttämisellä puututtaisiin perustuslain 18 §:n 1 momentin mukaisen elinkeinovapauden piiriin. Toisaalta saman tyyppisiä valtuuksia, joilla puututaan toimiluvan mukaiseen toimintaan, ei ole pidetty valtiosäännön kannalta ongelmallisina (esimerkiksi PeVL 28/2008 vp ja PeVL 67/2002 vp).

Finanssivalvonnasta annettu laki on useaan otteeseen ollut perustuslakivaliokunnan arvioitavana. Lakiehdotuksiin sisältyvät Finanssivalvonnalle annettavat toimet ja seuraamusvaltuudet eivät ole sisällöltään tai luonteeltaan merkittävästi uudentyyppisiä.

Hallinnolliset seuraamukset ja rikosoikeudellinen laillisuusperiaate

Hallituksen esityksessä esitettäisiin kiinteistörahastolain kumoamista ja säännösten siirtämistä vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain VI osaan ”Eriyiset rahastotyypit” uudeksi 18 a luvuksi. Rikosoikeudellisesti rangaistusuhkaisten säännösten osalta kuitenkin ehdotettaisiin säännösten siirtämistä lain 22 lukuun muiden rangaistusuhkaisten ja hallinnollisia seuraamuksia koskevien säännösten yhteyteen.

Ehdotuksessa poikettaisiin kiinteistörahastorikos -nimikkeen osalta rikosoikeuden kokonaisuusdistuksen yhteydessä noudatetusta keskittämisperiaatteesta, joka edellyttäisi vankeusuhkaisten rikosten siirtämistä rikoslakiin. Vaihtoehtorahastotoimintaa ja kiinteistörahastoja koskevan sääntelyn yksityiskohtaisuuden vuoksi rikossääntelyn siirtäminen rikoslakiin tekisi rikoslaista tarpeettoman raskaslukuisen, minkä vuoksi rangaistussäännös olisi perusteltua säilyttää erityislaissa. Lisäksi ehdotetun säännöksen potentiaaliset rikkojat rajoittuvat käytännössä toimijoihin, joiden edellytetään tuntevan kyseisen lain säännökset. Ehdotuksessa noudatettaisiin myös laajemmin rahoitusmarkkinalainsäädännössä omaksuttua lainsäädäntötekniikkaa. Tällöin esimerkiksi rahoitusmarkkinoilla toimivan toimiluvanvaraisen toimijan rangaistusseuraamuksista säädetään erityisissä toimialaa koskevissa laeissa. Edellä mainituista syistä keskittämisperiaatteesta on katsottu voivan edelleen poiketa.

Perustuslakivaliokunta on kiinnittänyt huomiota myös ns. blankosäännöksen käyttämiseen (PeVL 37/2021 vp, k 34 ja 35). Perustuslakivaliokunta ei sinänsä ole pitänyt blankorangaistussääntelyä perustuslain kieltämänä sääntelytekniikkana. Edelleen perustuslakivaliokunta toteaa, että se on jo perusoikeusuudistuksessa korostanut, että blankosäännösten osalta tavoitteena tulee olla, että niiden edellyttämät valtuusketjut ovat täsmällisiä, rangaistavuuden edellytykset ilmaisevat aineelliset säännökset on kirjoitettu rikossäännöksiltä vaaditulla tarkkuudella ja nämä säännökset käsittävästä normistosta käy ilmi myös niiden rikkomisen rangaistavuus sekä kriminalisoinnin sisältävässä säännöksessä on jonkinlainen asiallinen luonnehdinta kriminalisoitavaksi tarkoitettusta teosta.

Esityksen sisältyvä kiinteistörahastolain kumoaminen ja säännösten siirtäminen vaihtoehtorahastojen hoitajista annettuun lakiin sisältää myös rangaistussäännöksiä. Näiden seuraamusten osalta rangaistussäännöksiä esitetään yhdenmukaistettavaksi vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain vastaavien säännösten kanssa. Ehdotetut säännökset hallinnollisista seuraamuksista vastaavat luonteeltaan voimassa olevaan lainsäädäntöön jo sisältyviä säännöksiä, jotka on säädetty perustuslakivaliokunnan myötävaikutuksella (PeVL 17/2012 vp, PeVL 15/2016 vp ja PeVL 43/2013 vp). Kiinteistörahastorikkomusta koskevien säännösten osalta esitettäisiin hallinnollista seuraamusta rangaistuksen sijaan, mikä vastaisi vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa omaksuttua lähestymistapaa. Samalla kiinteistönarvioitsijarikkomuksen koskevaa lainkohtaa ja sen säännöskohtaisia perusteluja on tarkennuttu. Säännökseen on lisätty rikkomisen olennaisuutta koskeva vaatimus ja perusteluita on täydennetty olennaisuuden arvioimisesta. Kiinteistörahastotoimintaa koskevista hallinnollisista seuraamuksista säädettäisiin AIFM-lain 22 luvun 2 §:ssä. Finanssivalvonnasta annettua lakia ei tämän vuoksi olisi tarpeen muuttaa. Muita tekoja koskevista hallinnollisista seuraamuksista on säädetty vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 22 luvussa. Perustuslakivaliokunnan vakiintuneen tulkinnan mukaan Finanssivalvonnan määrättävät seuraamusmaksut eivät ole perustuslain 81 §:ssä tarkoitettuja veroja tai maksuja, vaan lainvastaisesta toiminnasta määrättäviä rangaistusluonteisia hallinnollisia seuraamuksia. Perustuslakivaliokunta on asiallisesti rinnastanut rangaistusluonteisen taloudellisen seuraamuksen rikosoikeudelliseen seuraamukseen (PeVL 37/2021 vp, s 15–18, PeVL 14/2013 vp, PeVL 17/2012 vp, PeVL 9/2012 vp, s. 2, PeVL 55/2005 vp, s. 2 ja PeVL 32/2005 vp, s. 2). Hallinnollisen seuraamuksen yleisistä perusteista on säädettävä perustuslain 2 §:n 3 momentin edellyttämällä tavalla lailla, koska sen määrittämiseen sisältyy julkisen vallan käyttöä. Perustuslakivaliokunta on myös katsonut, että kyse on merkittävästä julkisen vallan käytöstä. Laissa on täsmällisesti ja selkeästi säädettävä maksuvelvollisuuden ja maksun suuruuden perusteista sekä maksuvelvollisen oikeusturvasta samoin kuin lain täytäntöönpanon perusteista. (PeVL 14/2013 vp, PeVL 17/2012 vp, PeVL 9/2012 vp, s. 2, PeVL 57/2010 vp, s. 2, PeVL 55/2005 vp, s. 2 ja PeVL 32/2005 vp, s. 2–3). Vaikka perustuslain 8 §:n rikosoikeudellisen laillisuusperiaatteen täsmällisyysvaatimus ei sellaisenaan kohdistu hallinnollisten seuraamusten sääntelyyn, ei tarkkuuden yleistä vaatimusta voida tällaisen sääntelyn yhteydessä sivuuttaa (PeVL 37/2021 vp, PeVL 14/2013 vp, PeVL 17/2012 vp, PeVL 9/2012 vp, s. 2, PeVL 57/2010 vp, s. 2 ja PeVL 74/2002 vp, s. 5). Lisäksi säännösten tulee täyttää sanktioiden oikeasuhtaisuuteen liittyvät vaatimukset (PeVL 28/2014 vp, PeVL 15/2014 vp). Esityksen 1. lakiehdotukseen sisältyvät säännökset hallinnollisista seuraamusmaksuista vastaisivat luonteeltaan ja sisällöltään voimassa olevaan lainsäädäntöön jo sisältyviä säännöksiä. Finanssivalvonnan määrittämiin seuraamusmaksuihin voi hakea muutosta Finanssivalvonnasta annetun lain 73 §:n mukaisesti, jolloin oikeusturvavaatimus toteutuu perustuslain 21 §:n edellyttämällä tavalla.

Edellä kuvatuin perustein blankosäännöksen voi todeta riittävällä tarkkuudella vastaavan perustuslakivaliokunnan edellyttämiä kriteereitä.

Edellä esitetyin perustein ehdotettua sääntelyä voidaan pitää perustuslain mukaisena.

Edellä sanotun perusteella arvioidaan, että lakiehdotukset voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä.

Ponsi

Koska rahastosijoittamista koskevien direktiivien muutosdirektiivissä on säännöksiä, jotka ehdotetaan pantaviksi täytäntöön lailla, annetaan hyväksyttäviksi seuraavat lakiehdotukset:

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:

2 luku

Määritelmät

1 §

Vaihtoehtorahasto

Sijoitusrahastolaissa säädetyn 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) arvopaperistamiserillisyyhtiöiden 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 positiota 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 erillisyyhtiön 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 lainaposition 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 työeläkevakuutusyhtiötä 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-säätelyyn liittyvät määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

18) *ESAP-asetuksella* rahoituspalvelujen, pääomamarkkinoiden ja kestävyyskannalta 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 myönnetty 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 §

Säilytisyhteisön nimeäminen

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

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

2) Suomen säilytisyhteisömarkkinoilla 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 säilytisyhteisön säilyttämiä varoja eikä säilytisyhteisön omia varoja.

Ennen 2 momentissa tarkoitettua luvan myöntämistä Finanssivalvonnan on arvioitava tapauskohtaisesti säilytisyhteisöpalvelujen puuttumista ottaen huomioon kyseisen vaihtoehtorahaston sijoitusstrategian. Finanssivalvonnan on ilmoitettava Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaiselle, jos se sallii toiseen ETA-valtioon sijoittautuneen säilytisyhteisön nimeäminen.

Tämän pykälän soveltaminen ei rajoita muiden säilytisyhteisöä 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 Finanssivalvonalle. 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 tarkoitettujen 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 arvopaperikeskuksesta 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 tarkoitettulla 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 palvelemaan 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, luottolaitostoinnasta 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 apportiomaisuutta. Tällaisessa määräyksessä voidaan yhdelle tai useammalle kiinteistörahaston perustajalle antaa oikeus tai velvollisuus maksaa merkityt osakkeet tai osa niistä apportiomaisuudella. 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 tarkoitettulla säännellyllä markkinalla tai sanotussa laissa tarkoitettussa 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 käyttämisestä 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 liittamisestä 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 vakaushen, toimivuus tai luottamus rahoitusmarkkinoiden toimintaan voi vaarantua;

2) sijoitustoimintaa koskevat sääntöjen määräykset ovat riittämättömiä riskienhallinnan ja sijoittajansuojan kannalta;

3) sääntöjä on muutoin pidettävä kiinteistörahaston osakkeenomistajien edun vastaisina.

Kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjen muutos tulee voimaan kuukauden kuluttua siitä, kun muutos on saatettu osakkeenomistajien tietoon kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä määrättyllä tavalla. Sääntöjen muutokset on toimitettava Finanssivalvonnalle tiedoksi.

Kiinteistörahaston on ilmoitettava Finanssivalvonnalle, milloin se aloittaa toimintansa.

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

Kiinteistörahaston sijoitustoiminta ja voitonjako

16 §

Kiinteistörahaston varojen sijoittaminen

Kiinteistörahaston on kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä määrättyllä tavalla hajautettava liiketoiminnan sekä 9 §:ssä tarkoitettun 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 tarkoitettulla säännellyllä markkinalla tai sanotussa laissa tarkoitettussa 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 osavuositarkastuksessa, 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 arvonneutokset.

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 tarkoitettujen 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 tarkoitettusta luotosta ja 16 §:n 2 momentin 8 kohdassa tarkoitettusta johdannaissopimuksesta johtuvasta vastuusta sekä 9 kohdassa tarkoitettusta 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 osavuositarkastuksessa, 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 kiinteistötäyppikohtaisesti 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 osavuositarkastuksessa, 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 hankintamenuon arvostettuun omaisuuteen voidaan tehdä mainitun luvun 17 §:ssä tarkoitettu arvonnkorotus.

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 §

Keskuskaupakamarin kiinteistönarviointilautakunta

Kiinteistönarvioinnin yleisestä ohjauksesta, kehittämisestä ja valvonnasta sekä kiinteistönarvioitsijoiden hyväksymiseen ja hyväksytyjen kiinteistönarvioitsijoiden toiminnan valvontaan liittyvästä ohjauksesta ja kehittämisestä huolehtii Keskuskaupakamarin 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 kiinteistönarvointilautakunnassa

Kiinteistönarvointilautakunta 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.

Kiinteistönarvointilautakunnan 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

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

Kiinteistönarvointilautakunnalla on oikeus saada kiinteistönarvioitsijalta tarkastettavakseen kaikki kiinteistönarvioitsijan toiminnan valvonnan kannalta tarpeelliseksi katsomansa asiakirjat ja muut tallenteet. Kiinteistönarvioitsijan on lisäksi ilman aiheetonta viivytystä toimitettava kiinteistönarvointilautakunnalle sen pyytämät valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot ja selvitykset.

24 §

Kiinteistönarvointilautakunnan 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 osavuositarkastus, puolivuotistarkastus, johdon osavuotinen selvitys ja tilinpäätös

Osakeyhtiömuotoisen kiinteistörahaston ja kommandiittiyhtiömuotoisen kiinteistörahaston osavuositarkastuksessa, puolivuotistarkastuksessa 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. Osavuositarkastukseen, puolivuotistarkastukseen 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 osavuositarkastus, puolivuotistarkastus tai johdon osavuotinen selvitys ja tilinpäätös noudattaen, mitä arvopaperimarkkinalain 7 luvun 5–7, 7 b ja 8 sekä 10–14 §:ssä säädetään. Osavuositarkastus tai johdon osavuotinen selvitys on laadittava puolivuotistarkastuksena tai tilikauden kuudelta ensimmäiseltä kuukaudelta ja siinä 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 säädetystä 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 ylittämällä 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 kiinteistörahasitolle haittaa. Edellä sanottua ei sovelleta, jos seikka on muualla laissa säädetty ilmaistaivaksi tai se, jonka hyväksi salassapitovelvollisuus on säädetty, on antanut siihen suostumuksen.

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

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 kiinteistörahasitolle. Jos kiinteistönarvioitsija eroaa kesken toimikauden, hänen on annettava toiminnasta 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, lainanantorahastoon 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 kuuluvalla taholla, 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 kokonaismarkkinnoista, 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 määrättyinä päivinä, 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 säädetty 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 §

Säilytisyhteisö

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

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

4) säilytisyhteisön 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 säilytisyhteisön nimeämisestä lukien. Jos nimetty säilytisyhteisö ei täytä 2 momentin 3 ja 4 kohdassa säädettyjä edellytyksiä, vaihtoehtorahaston hoitajan on nimettävä uusi säilytisyhteisö 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 tarkoitettut 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 tarkoitettua 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 pidettäväksi:

- 1) jollei Euroopan arvopaperimarkkinaviranomainen tai toimivaltainen tai muu asianomainen viranomainen tai elin toisin ilmoita tietoja toimittaessaan;
 - 2) jos ne luovutetaan Suomen tai muun ETA-valtion syyttäjälle 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 säädettyt 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 lisöpääomaa mainitun päivän jälkeen. Vaihtoehtorahastojen hoitaja, joka hoitaa ennen mainittua päivää perustettua lainoja alulle panevaa vaihtoehtorahastoa, voi päättää noudattaa mainittuja pykäläiä. 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.

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

Muualla lainsäädännössä olevalla viittauksella kiinteistörahasolakiin 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:

1 luku

Yleiset säännökset

2 §

Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

34) *ulkoistamisella* rahastoyhtiön tai säilytisyhteisön toimintaan liittyvää järjestelyä, jonka perusteella muu palvelun tarjoaja tuottaa rahastoyhtiölle tai säilytisyhteisölle toiminnon tai palvelun, jonka rahastoyhtiö tai säilytisyhteisö 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-säätelyyn liittyvät määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

14) *ESAP-asetuksella* rahoituspalvelujen, pääomamarkkinoiden ja kestäväyyden 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 2013/367/EU 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 säädetty 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 tarkoitettulla 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 tarkoitettujen 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 tarkoitettut 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 tarkoitettua 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 tarkoitettua 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 tarkoitettua 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 tarkoitettua 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 säädetyn edellytyksin.

24 luku

Ulkomaisten 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 kuuluvalla ulkomaisella valvottavalla 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 tarkoitettulle yhtiölle, jos:

3) yhtiö ei omista 1 kohdassa tarkoitettua 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 .

Helsingissä 9.10.2025

Pääministeri

Petteri Orpo

Elinkeinoministeri Sakari Puisto

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:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

1 luku

1 luku

Yleiset säännökset

Yleiset säännökset

6 §

6 §

Suhde muuhun lainsäädäntöön

Suhde muuhun lainsäädäntöön

Sen estämättä, mitä kiinteistörahastolaissa (1173/1997) säädetään, kiinteistörahastolain 2 §:n mukaisen kiinteistörahaston tai sitä hallinnoivan yhteisön tulee hakea toimilupaa tai rekisteröityä tämän lain mukaisesti.

(kumotaan 3 momentti)

2 luku

2 luku

Määritelmät**Määritelmät**

1 §

1 §

*Vaihtoehtorahasto**Vaihtoehtorahasto*

Sijoitusrahastolaissa ja joukkorahoituslaissa (734/2016) säädetyn edellytyksin vaihtoehtorahastolla tarkoitetaan myös sellaista yhteisöä tai muuta yhteistä sijoittamista ja joukkorahoituksen välitystä, jolta ei edellytetä sijoitusrahastodirektiivin 5 artiklassa tarkoitettua lupaa ja jossa varoja hankitaan joukkorahoituksella, luotonvälityksellä tai muutoin yhteisen sijoittamisen tarkoituksessa yhdeltä tai useammalta sijoittajalta ja sijoitetaan määritellyn sijoituspolitiikan mukaisesti sijoittajien eduksi.

Sijoitusrahastolaissa säädetyn 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 §

3 §

*Vaihtoehtorahastojen hoitaminen**Vaihtoehtorahastojen hoitaminen*

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

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

3) vaihtoehtorahastojen varoihin liittyvä toiminta, joka voi sisältää vaihtoehtorahastojen hoitajan luottamusvelvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset palvelut, toimitilojen ylläpidon,

3) vaihtoehtorahastojen varoihin liittyvä toiminta, joka voi sisältää vaihtoehtorahastojen hoitajan luottamusvelvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset palvelut, toimitilojen ylläpidon,

kiinteistöjen hallinnointitoimet, yritysten neuvonnan pääomarakennetta koskevista asioista, 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.

kiinteistöjen hallinnointitoimet, yritysten neuvonnan pääomarakennetta koskevista asioista, 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.

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 positiota 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 lainaposition ottamista;

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

27) **osakslainalla** 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 työeläkevakuutusyhtiötä 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-säätelyyn liittyvät määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

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

5 §

EU-säätelyyn liittyvät määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

18) *ESAP-asetuksella* rahoituspalvelujen, pääomamarkkinoiden ja kestävyyskannalta 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) *sijoituspalvelulla*, mitä sijoituspalvelulain
1 luvun 15 §:ssä säädetään;

3 luku

**Vaihtoehtorahastojen hoitajana
toimiminen**

2 §

Muut sallitut palvelut

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

Edellä 2 §:n 2 momentissa tarkoitetun luvan saanut vaihtoehtorahastojen hoitaja saa, myönnetyn toimiluvan mukaisesti, lisäksi tarjota liitännäispalveluna:

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

4 luku

Toimilupa

1 §

Toimilupahakemus

Hakemukseen on liitettävä riittävät selvitykset vaihtoehtorahastojen hoitajan:

5) toimintojen ulkoistamisesta.

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 ilmoittaminen

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

- 1) toimiluvan saaneen vaihtoehtorahaston hoitajan nimet, johon tiedot liittyvät;
- 2) luettelo tämän hoitamista tai markkinoimista vaihtoehtoisista sijoitusrahastoista;
- 3) mahdollinen toimiluvan saaneen vaihtoehtorahaston 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 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.

6 §

Toimiluvasta ja toimiluvan muutoksesta ilmoittaminen

Finanssivalvonnan on neljännesvuosittain ilmoitettava tämän luvun nojalla myönnetty 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:

- 1) markkinoista, joiden osapuoli se on tai joilla se käy aktiivisesti kauppaa;
- 2) rahoitusvälineistä tai muista kaupankäynnin kohteista, joilla se käy kauppaa;

- 3) tärkeimmistä sijoituskohteista;
- 4) merkittävimmistä riskikeskittymistä;
- 5) vaihtoehtorahastojen vivutuksesta;

6) muista järjestelmäriskin kannalta olennaisista tekijöistä;

7) valvonnan kannalta tarpeelliset muut tiedot ja asiakirjat.

4 §

Säilytysyhteisön nimeäminen

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 (521/2008) tarkoitettua henkivakuutusta harjoittavaa vakuutusyhtiötä, lisäeläkesäätiöistä ja lisäeläkekassoista annetussa laissa tarkoitettua lisäeläkesäätiötä

6 b §

*Vaihtoehtorahastojen hoitajan
raportointivelvollisuus*

Tässä pykälässä institutionaalisella sijoittajalla tarkoitetaan vakuutusyhtiölaissa tarkoitettua henkivakuutusta harjoittavaa vakuutusyhtiötä, lisäeläkesäätiöistä ja lisäeläkekassoista annetussa laissa tarkoitettua lisäeläkesäätiötä ja

Voimassa oleva laki

ja lisäeläkekassaa sekä niitä vastaavaa Euroopan talousalueella toimivaa institutionaalista sijoittajaa, joka on sijoittanut varojaan 6 a §:n 1 momentissa tarkoitettuun vaihtoehtorahastoon.

Ehdotus

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

8 luku

Riskienhallinta

6 a §

Maksuvalmiuden hoidon keinot

Tässä laissa maksuvalmiuden hoidon keinoja ovat:

1) vaihtoehtorahaston osuukien 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 likviditeetikustannukset 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 likviditeetikustannuksia ilmentävää tekijää;

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

7) maksu, jonka osuudenomistaja maksaa vaihtoehtorahastolle osuuksien merkinnän, takaisinoston tai lunastamisen yhteydessä, jolla hyvitetään vaihtoehtorahastolle liiketoimen koosta juontuvat likviditeetikustannukset 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 tarkoitettun 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, *toiminnan kannalta merkittävän* muun toiminnon hoitamista tai toiminnan valvontaa. Vaihtoehtorahastojen hoitaja ei saa ulkoistaa toimintojaan siinä määrin, että sen ei enää voida katsoa harjoittavan vaihtoehtorahastojen hoitamista. Vaihtoehtorahastojen hoitaja vastaa kaikkien tästä laista johtuvien velvollisuuksiensa täyttämisestä toimintojen ulkoistamisesta riippumatta.

2 §

Toimintojen ulkoistamisen edellytykset

Vaihtoehtorahastojen hoitajan, joka toimiluvan myöntämisen jälkeen aikoo ulkoistaa toimintansa kannalta merkittävän toiminnon, on ilmoitettava ulkoistamisesta etukäteen Finanssivalvonnalle.

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) senhetkinen riskiprofiili ja tiedot riskienhallintajärjestelmästä, joita kyseisen rahaston vaihtoehtorahastojen hoitaja käyttää näiden riskien hallintaan.

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 riskienhallintajärjestelmästä, 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 erillisyyhtiöistä, joita vaihtoehtorahastojen hoitaja on hyödyntänyt tai joita on hyödynnetty vaihtoehtorahaston hoitajan lukuun vaihtoehtorahaston sijoituksissa.

13 luku

Markkinointi ei-ammattimaiselle asiakkaalle

6 a §

Ei-ammattimaisten asiakkaiden käytettävissä olevat järjestelyt

Mitä edellä säädetään ei-ammattimaiselle asiakkaalle tarjottavista järjestelyistä, ei rajoita eurooppalaisia pitkäaikaissijoitusrahastoja koskevan asetuksen 26 artiklan soveltamista.

13 luku

Markkinointi ei-ammattimaiselle asiakkaalle

6 a §

Ei-ammattimaisten asiakkaiden käytettävissä olevat järjestelyt

(kumotaan 4 momentti)

14 luku

Lupa toimia säilytysyhteisönä

3 §

Erityinen säilytysyhteisö

Vaihtoehtorahaston erityisenä säilytysyhteisönä voi ilman eri toimilupaa toimia arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta annetun lain (749/2012) 1 luvun 3 §:n mukainen arvopaperikeskus.

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

(lisätään 2 momentti)

Eräistä arvopaperi- ja valuuttakaupan sekä selvitysjärjestelmän ehdoista annetun lain (1084/1999) 1 §:ssä tarkoitettujen palvelujen tarjoamista, tai vastaavien palvelujen tarjoamista kolmansien maiden arvopaperien selvitysjärjestelmissä, ei katsota säilytystoimintojen ulkoistamiseksi.

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

16 a luku

Erikoissijoitusrahastot**Erikoissijoitusrahastot**

1 §

1 §

Erikoissijoitusrahastoon ja sen hoitajaan sovellettavat erityiset säännökset

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, 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.

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 §

6 §

Erikoissijoitusrahaston varojen sijoittaminen

Erikoissijoitusrahaston varojen sijoittaminen

Pääasiallisesti kiinteistöihin varojaan sijoittavan erikoissijoitusrahaston on noudatettava, mitä kiinteistörahistolain 3 ja 4 luvussa säädetään kiinteistörahiston varojen sijoittamisesta, luotonotosta, omaisuuden arvostamisesta ja arvioinnista sekä kiinteistönarvioitsijasta ja kiinteistönarvioinnista.

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

8 §

8 §

Erikoissijoitusrahaston merkinnän maksu apporttina

Erikoissijoitusrahaston merkinnän maksu apporttina

Apporttiomaisuuden arvosta ja vaikutuksesta rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuuteen on ennen rahasto-osuuden merkintää hankittava kiinteistörahistolaissa tarkoitetun riippumattoman ja ulkopuolisen

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 tulee olla KHT-tilintarkastaja.

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 tarkoitettulla 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 kiinteistöistä, 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 palvelemaan rakennukseen tai rakennelmaan.

**Erinäisten säännösten soveltaminen
kiinteistörahasotoimintaan**

Kiinteistörahasotoon ja sen osakkeenomistajaan sekä kiinteistörahasotoimintaa harjoittavaan kommandiittiyhtiöön ja sen yhtiömiehiin sovelletaan, mitä tässä laissa säädetään vaihtoehtörahasotoista, vaihtoehtörahasotojen hoitajista ja niiden osakkeenomistajista. Osakeyhtiömuotoiseen kiinteistörahasotoon ja sen osakkeenomistajaan sovelletaan osakeyhtiölakia, arvopaperimarkkinalakia, kirjanpitolakia ja tilintarkastuslakia, jollei tässä luvussa toisin säädetä. Kiinteistörahasotoimintaa harjoittavaan kommandiittiyhtiöön ja sen yhtiömieheen sovelletaan osakeyhtiölain sijaan avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä annettua lakia (389/1988).

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

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

- 1) kaupankäyntiä kiinteistörahasoton 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.

Kiinteistörahasotoon, joka on tässä laissa tarkoitettu sisäisesti hoidettu vaihtoehtörahasoto, 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

Voimassa oleva laki

Ehdotus

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 apportiomaisuutta.

Tällaisessa määräyksessä voidaan yhdelle tai useammalle kiinteistörahaston perustajalle antaa oikeus tai velvollisuus maksaa merkityt osakkeet tai osa niistä apportiomaisuudella. 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 yhtiöjärjestyksen
muutoksesta 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 määrättyllä tavalla. Sääntöjen muutokset on toimitettava Finanssivalvonnalle tiedoksi.

Kiinteistörahaston on ilmoitettava Finanssivalvonnalle, milloin se aloittaa toimintansa.

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

Kiinteistörahaston sijoitustoiminta ja voitonjako

16 §

Kiinteistörahaston varojen sijoittaminen

Kiinteistörahaston on kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä määrättyllä 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) johdannaisopimuksiin noudattaen sijoitusrahastolain 13 luvun 15 §:ää; sekä
- 9) arvopapereiden lainaus- ja takaisinosopimuksiin noudattaen sijoitusrahastolain 13 luvun 18 §:ää.

Kiinteistörahasto voi kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä mainitusta erityisestä syystä poiketa 2 momentissa säädetyistä vaatimuksista. Kiinteistörahaston on julkistettava tällainen poikkeus osavuotiskatsauksessa, 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 tarkoitettut 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 tarkoitettusta luotosta ja 16 §:n 2 momentin 8 kohdassa tarkoitettusta johdannaisopimuksesta johtuvasta vastuusta sekä 9 kohdassa tarkoitettusta arvopapereiden 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
osavuositarkastuksessa,
puolivuosikatsauksessa 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 kiinteistötöyppikohtaisesti
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 apportina 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 osavuotiskatsauksessa, 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 hankintamenuon arvostettuun omaisuuteen voidaan tehdä mainitun luvun 17 §:ssä tarkoitettu arvonorotus.

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 vajaanvaltaista 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 hyväksytyjen 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 kiinteistönarvointilautakunnassa

Kiinteistönarvointilautakunta 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.

Kiinteistönarvointilautakunnan 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 aiheutonta viivytystä toimitettava kiinteistönarviointilautakunnalle sen pyytämät valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot ja selvitykset.

24 §

**Kiinteistönarviointilautakunnan
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 osavuositarkastus,
puolivuosikatsaus, johdon osavuotinen
selvitys ja tilinpäätös***

Osakeyhtiömuotoisen kiinteistörahaston ja kommandiittiyhtiömuotoisen kiinteistörahaston osavuositarkastuksessa, puolivuositarkastuksessa 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. Osavuositarkastukseen, puolivuositarkastukseen 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 osavuositarkastus, puolivuositarkastus tai johdon osavuotinen selvitys ja tilinpäätös noudattaen, mitä arvopaperimarkkinalain 7 luvun 5–7, 7 b ja 8 sekä 10–14 §:ssä säädetään. Osavuositarkastus tai johdon osavuotinen selvitys on laadittava puolivuositarkastuksena tai tilikauden kuudelta ensimmäiseltä kuukaudelta ja siinä on selvitettävä kommandiittiyhtiön yhtiösopimukseen otetut sijoittajan asemaan vaikuttavat määräykset.

28 §

**Kiinteistörahastotoimintaa 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 säädetystä kiinteistörahastotoimintaa koskevista velvollisuuksista, jos se ei vaaranna sijoittajien asemaa.

Erinäisiä säännöksiä

30 §

**Kiinteistörahaston
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 ylittämällä 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 tarkoitettulla tavalla riippumaton, jos hän on:

1) yhteisön tai säätiön taikka kirjanpitolaissa tarkoitettulla 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 tarkoitettulta 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, lainanantorahastoon 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 säilytisyhteisölle tai sille, jolle säilytisyhteisö 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. Lainaposioksi 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 säädetty poikkeukset säilyttämisvelvollisuudesta täyttyvät.

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

19 luku

ETA-valtiot

3 §

19 luku

ETA-valtiot

3 §

Voimassa oleva laki

Ehdotus

*Oikeus markkinoida ja ennakkomarkkinoida
ETA-valtioon sijoittautunutta
vaihtoehtorahastoa Suomessa*

*Oikeus markkinoida ja ennakkomarkkinoida
ETA-valtioon sijoittautunutta
vaihtoehtorahastoa Suomessa*

Markkinoinnista ei-ammattimaiselle
asiakkaalle säädetään 13 luvussa.

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

20 luku

Kolmannet maat

Kolmannet maat

2 §

2 §

*Oikeus markkinoida kolmanteen maahan
sijoittautunutta vaihtoehtorahastoa*

*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 tulee olla selvitys siitä, että:

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
oleva kolmas maa ei saa olla rahanpesun ja
terrorismin rahoittamisen vastaisen
toimintaryhmän yhteistyöhaluttomiksi
määrittelemien maiden ja alueiden luettelossa;

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

4) 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

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

Voimassa oleva laki

Ehdotus

varmistetaan tehokas tietojenvaihto veroasioissa;

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 §

3 §

Kolmannesta maasta markkinointi

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 tulee olla selvitys siitä, että:

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 oleva kolmas maa ei saa olla rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen vastaisen toimintaryhmän yhteistyöhaluttomiksi määrittelemien maiden ja alueiden luettelossa;

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

4) 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.

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 tulee nimetessään kolmanteen maahan sijoittautunutta säilytysyhteisöä varmistua siitä, että säilytysyhteisö ja sen sijoittautumismaa täyttävät seuraavat valvonnan, tietojenvaihdon, sääntelyn ja sijoittajanvastuun edellytykset:

3) säilytysyhteisön sijoittautumismaana oleva kolmas maa ei saa olla rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen vastaisen toimintaryhmän yhteistyöhaluttomiksi määrittelemien maiden ja alueiden luettelossa;

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;

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

21 luku

Finanssivalvontaa koskevat säännökset

2 a §

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 säilytisyhteisön säännösten vastaisesta toiminnasta

Jos Finanssivalvonnalla on perusteltu syy epäillä, että sen valvonnan piiriin kuulumaton säilytisyhteisö 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 säilytisyhteisön toimivaltaisena viranomaisena ulkomaisen ETA-valvontaviranomaisen ilmoituksen säilytisyhteisön säännösten vastaisesta toiminnasta, on sen ryhdyttävä asianmukaisesti 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

10 §

Tietojenvaihto

Finanssivalvonnan on toimitettava ulkomaiselle ETA-valvontaviranomaiselle tietoja, joilla on merkitystä seurattaessa ja ehkäistäessä vaihtoehtorahastojen hoitajien

toiminnan mahdollisia vaikutuksia rahoitusjärjestelmän kannalta merkityksellisten luottolaitosten, vakuutuslaitosten ja sijoituspalveluyritysten vakauteen ja markkinoiden asianmukaiseen toimintaan niillä markkinoilla, joilla kyseiset vaihtoehtorahastojen hoitajat toimivat. Tiedot on toimitettava myös Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaiselle ja Euroopan järjestelmäriskikomitealle.

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.

(lisätään 3 momentti)

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

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 riskkejä, Finanssivalvonnan

on ilmoitettava asiasta myös Euroopan järjestelmäriskikomitealle.

15 §

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 pidettäväksi, jollei Euroopan arvopaperimarkkinaviranomainen tai toimivaltainen tai muu asianomainen viranomainen tai elin toisin ilmoita tietoja toimittaessaan tai jos ne luovutetaan Suomen tai muun ETA-valtion syyttäjä- tai esitutkintaviranomaiselle rikoksen estämiseksi ja selvittämiseksi.

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 pidettäväksi:

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

2) jos ne 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:

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 törkeästi huolimattomuudesta

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

5 §

Vaihtoehtorahastorikos

Joka tahallaan tai törkeästi 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 törkeästi 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 kiinteistörahaslakia (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 säädettyt 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 pykälä. 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.

Muulla 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:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

1 luku

1 luku

Yleiset säännökset

Yleiset säännökset

2 §

2 §

Määritelmät

Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

Tässä laissa tarkoitetaan:

34) *ulkoistamisella* rahastoyhtiön tai säilytisyhteisön toimintaan liittyvää järjestelyä, jonka perusteella muu palvelun tarjoaja tuottaa rahastoyhtiölle tai säilytisyhteisölle toiminnon tai palvelun, jonka rahastoyhtiö tai säilytisyhteisö olisi muuten itse suorittanut.

34) *ulkoistamisella* rahastoyhtiön tai säilytisyhteisön toimintaan liittyvää järjestelyä, jonka perusteella muu palvelun tarjoaja tuottaa rahastoyhtiölle tai säilytisyhteisölle toiminnon tai palvelun, jonka rahastoyhtiö tai säilytisyhteisö 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 kestävyyskannalta merkityksellisiin julkisesti saatavilla oleviin tietoihin keskitetyn pääsyn tarjoavan eurooppalaisen keskitetyn yhteyspisteen perustamisesta annettua Euroopan parlamentin ja neuvoston asetusta (EU) 2023/2859.

3 §

EU-sääntelyyn liittyvät määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

14) *ESAP-asetuksella* rahoituspalvelujen, pääomamarkkinoiden ja kestävyyskannalta 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 rahastosuudenomistajien 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.

Rahastoyhtiölle ei voida antaa toimilupaa ainoastaan 2 momentissa tarkoitettuun toimintaan. Rahastoyhtiölle ei voida myöskään antaa toimilupaa ainoastaan 2 momentin 2 tai 3 kohdassa tarkoitettuun toimintaan, jos toimilupaa ei ole myönnetty

2 luku

Rahastoyhtiön toimilupa

2 §

Rahastoyhtiölle sallittu toiminta

Rahastoyhtiö saa harjoittaa sijoitusrahastotoimintaa ja sijoitusrahastotoimintaan olennaisesti liittyvää toimintaa, jos tällainen toiminta ei ole omiaan vahingoittamaan rahastosuudenomistajien 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.

tai samanaikaisesti haeta myös 2 momentin 1 kohdassa 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.

Rahastoyhtiön oikeudesta tarjota kryptovarapalveluja säädetään kryptovarojen markkinoista sekä asetusten (EU) N:o 1093/2010 ja (EU) N:o 1095/2010 ja direktiivien 2013/36/EU ja (EU) 2019/1937 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, sisäisestä valvonnasta ja riskien hallinnasta sekä taloudellisista toimintaedellytyksistä.

Toimilupahakemukseen liitettävistä selvityksistä ja siinä annettavista yhteystiedoista säädetään valtiovarainministeriön asetuksella.

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 2013/36/EU ja (EU) 2019/1937 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.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

7 §

Toimiluvan laajuus ja muuttaminen

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

3 luku

Toimintaedellytykset ja vähimmäispääoma

2 §

Johtaminen ja luotettavuus

Vähintään kahden 1 momentissa säädetty 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

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 tunnistet, 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 tunnisteen, jotka tarvitaan tietojen yhdistämiseksi muihin valvontatietojen tai julkisesti saatavilla olevien tietojen lähteisiin.

5 luku

Vakavaraisuus ja riskienhallinta

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 likviditeetikustannuksia
ilmentävää tekijää;

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

7) maksu, jonka rahasto-osuudenomistaja
maksaa sijoitusrahastolle rahasto-osuuksien
merkinnän, takaisinoston tai lunastamisen
yhteydessä, jolla hyvitetään sijoitusrahastolle
liiketoimen koosta juontuvat
likviditeetikustannukset 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
poikkeustilanteissa**

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 liiketoimintansa kannalta merkittäviä toimintojaan, jos se ei haittaa rahastoyhtiön riskienhallintaa, sisäistä valvontaa tai muuten merkittävästi rahastoyhtiön liiketoiminnan hoitamista.

Toiminto on rahastoyhtiön toiminnan kannalta merkittävä, jos virhe tai puute sen suorittamisessa voi haitata olennaisesti rahastoyhtiön toimintaa koskevien lakien tai rahastoyhtiön toimiluvan ehtojen noudattamista, rahastoyhtiön taloudellista asemaa taikka liiketoiminnan jatkuvuutta.

Merkittävän toiminnon ulkoistamisesta on tehtävä kirjallinen sopimus, josta käy ilmi toimeksiannon sisältö ja sopimuksen voimassaoloaika.

Rahastoyhtiön, joka toimiluvan myöntämisen jälkeen aikoo harjoittaa liiketoimintaa asiamiehen välityksellä tai muuten ulkoistaa liiketoimintansa kannalta merkittävän toiminnon, on ilmoitettava ulkoistamisesta etukäteen Finanssivalvonnalle. Rahastoyhtiön ja ulkoistettua toimintaa hoitavan välisessä sopimussuhteessa tapahtuvista merkittävistä muutoksista on ilmoitettava Finanssivalvonnalle. Finanssivalvonta antaa tarkemmat määräykset ilmoituksen sisällöstä.

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.

(kumotaan)

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 määräykset 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 *rahasto*-osuudenomistajien edun mukaisesti. Rahastoyhtiön käyttämällä asiamiehellä on sille annetut tehtävät huomioon ottaen oltava riittävä ammattitaito suoritua 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 *rahasto*-osuudenomistajien etujen mukaista.

(lisätään 3 momentti)

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.

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 suoritua 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

Tässä pykälässä *institutionaalisella sijoittajalla* tarkoitetaan vakuutusyhtiölaissa (521/2008) tarkoitettua henkivakuutusta harjoittavaa vakuutusyhtiötä, eläkesäätiölaissa (1774/1995) tarkoitettua lisäeläketointia harjoittavaa eläkesäätiötä sekä vakuutuskassalaissa (1164/1992) tarkoitettua lisäeläketointia harjoittavaa vakuutuskassaa tai niitä vastaavaa Euroopan talousalueella toimivaa institutionaalista sijoittajaa, joka on sijoittanut varojaan 9 §:n 1 momentissa tarkoitettuun rahastoon.

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. Sijoitusrahasto voi ottaa rahasto-osuudenomistajien pitkäjänteisen sijoitustoiminnan edistämiseksi käyttöön hinnoittelumenetelmän, jolla voidaan korvata rahastolle aiheutuvia kaupankäyntikustannuksia ja kurssieroja sekä edistää rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuutta ja josta tarkemmin määrätään rahaston säännöissä. Menetelmän on oltava läpinäkyvä ja muutoinkin rahasto-osuudenomistajien edun mukainen.

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.

6 §

(kumotaan)

Lunastusten rajoittaminen ja väliaikainen keskeyttäminen

Rahastoyhtiö voi säännöissään määrättyllä tavalla rajoittaa hoitamansa sijoitusrahaston rahasto-osuuksien suurten lunastusten toteuttamista ja väliaikaisesti keskeyttää osuuksien lunastamisen tilanteissa, jotka on mainittu sijoitusrahaston säännöissään. Rahasto-osuuksien lunastaminen voidaan keskeyttää ainoastaan, jos rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai rahasto-osuudenomistajien muu painava etu sitä erityisesti vaatii.

Rahastoyhtiön on keskeytettävä rahasto-osuuksien lunastaminen sijoitusrahaston varallisuuden arvon tai rahasto-osuudenomistajien määrän laskettua alle laissa säädetyin tai rahaston säännöissään 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.

Finanssivalvonta voi antaa tarkempia määräyksiä 1 momentissa tarkoitetun lunastusrajoituksen perusteista ja tilanteista, joissa lunastusrajoitusta voidaan käyttää.

7 §

(kumotaan)

Finanssivalvonnan oikeus määrätä lunastusten keskeyttämisestä

Finanssivalvonta voi määrätä rahasto-osuuksien lunastukset keskeytettäviksi, jos se on välttämätöntä arvopaperimarkkinoita

Voimassa oleva laki

Ehdotus

kohtaan tunnetun luottamuksen varmistamiseksi, rahasto-osuudenomistajien edun turvaamiseksi tai muusta erityisen painavasta syystä.

8 §

(kumotaan)

Ilmoitus lunastusten keskeyttämisestä

Jos rahastoyhtiö on keskeyttänyt 6 §:ssä tarkoitetulla tavalla rahasto-osuuksien lunastamisen, sen on ilmoitettava päätöksestään viipymättä Finanssivalvonnalle.

Rahastoyhtiön on 6 §:ssä tarkoitetussa tapauksessa ja Finanssivalvonnan 7 §:ssä tarkoitetussa tapauksessa ilmoitettava päätöksestään viipymättä kaikkien niiden ETA-valtioiden toimivaltaisille viranomaisille, joissa kysymyksessä olevan sijoitusrahaston rahasto-osuuksia on markkinoitu.

11 luku

11 luku

Rahasto-osuuden hoitajan hallinnoimat rahasto-osuudet

Rahasto-osuuden hoitajan hallinnoimat rahasto-osuudet

2 §

2 §

Rahasto-osuudenomistajan lukuun toimiva rahasto-osuuden hoitaja

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 (348/2017) 1 luvun 3 §:n 5 kohdassa tarkoitettu arvopaperikeskus sekä sellainen 6 kohdassa tarkoitettu ulkomainen arvopaperikeskus,

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

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.

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

13 luku

Sijoitusrahaston sijoittaminen**Sijoitusrahaston sijoittaminen**

6 §

6 §

*Rahastosijoitukset**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.

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

14 luku

Syöttörahastorakenne**Syöttörahastorakenne**

5 §

5 §

*Kohderahaston lunastusten keskeyttäminen**Kohderahaston lunastusten keskeyttäminen*

Jos kohderahaston rahasto-osuuksien lunastaminen tai liikkeeseenlasku keskeytetään väliaikaisesti kohderahastoa hoitavan rahastoyhtiön tai kohderahastona olevan yhteissijoitusyrityksen aloitteesta

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 6 §:n 1 momentissa säädettyjen ehtojen estämättä keskeyttää hoitamansa syöttörahaston rahasto-osuuksien lunastamisen tai liikkeeseenlaskun vastaavaksi ajaksi.

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 10 luvun 6 §:n 2 momentissa säädetyn määräajan päättymisestä, tai jos jokin muu sijoitusrahaston säännöissä määrätty purkautumisperuste täyttyy.

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.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

21 luku

Säilytysyhteisön tehtävät

5 §

Säilytystoiminnan ulkoistamisen edellytykset

(lisätään 3 momentti)

Mitä 4 §:ssä säädetään säilytysyhteisöstä, sovelletaan myös 2 momentissa tarkoitettuun palveluntarjoajaan.

Palveluntarjoaja, jolle säilytysyhteisö on ulkoistanut 2 momentissa tarkoitettujen rahoitusvälineiden ja muiden varojen säilyttämisen, voi siirtää säilyttämisen edelleen 2 ja 3 momentissa ja 6 §:ssä säädettyin edellytyksin.

24 luku

**Ulkomaisen ETA-rahastoyhtiön
sivuliikkeen perustaminen ja palvelujen
tarjoaminen Suomeen**

9 §

*Velvollisuus noudattaa Suomen
lainsäädäntöä*

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 säädettyin edellytyksin.

24 luku

**Ulkomaisen ETA-rahastoyhtiön
sivuliikkeen perustaminen ja palvelujen
tarjoaminen Suomeen**

9 §

*Velvollisuus noudattaa Suomen
lainsäädäntöä*

Voimassa oleva laki

Ehdotus

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

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

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

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

25 luku

Ulkomaisia rahastoyhtiöitä ja valvontayhteistyötä koskevat erityissäännökset

Ulkomaisia rahastoyhtiöitä ja valvontayhteistyötä koskevat erityissäännökset

13 §

13 §

Suomessa suoritettu valvontatoimenpide

Suomessa suoritettu valvontatoimenpide

(lisätään 2 momentti)

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

15 §

15 §

Finanssivalvonnan velvollisuus toimittaa tietoja ETA-valtion toimivaltaiselle viranomaiselle

Finanssivalvonnan velvollisuus toimittaa tietoja ETA-valtion toimivaltaiselle viranomaiselle

(lisätään 5 momentti)

Finanssivalvonnan on viipymättä ilmoitettava tässä luvussa tarkoitettuja menettelyjä noudattaen ja kahdensivuisesti 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 ja 2 §:n säännökset maksuvalmiutta koskevasta vaatimuksesta;

5) 10 luvun 1 §:n 1 ja 2 momentin säännökset rahasto-osuuksien liikkeeseenlaskusta, 3 §:n 4 momentin säännös sijoitusrahaston sääntöihin sisällytettävistä tiedoista, 5 §:n 1 momentin säännökset rahasto-osuuden lunastamisesta ja 8 §:n 1 momentin säännös rahasto-osuuksien lunastamisen keskeyttämistä koskevasta ilmoitusvelvollisuudesta;

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 sääntöjen vahvistamista

Voimassa oleva laki

Ehdotus

*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:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

5 §

Muut finanssimarkkinoilla toimivat

Muulla finanssimarkkinoilla toimivalla tarkoitetaan tässä laissa:

18) kiinteistörahasholaissa (1173/1997) tarkoitettua kiinteistörahashoa;

62 §

Toimiluvan myöntämiseen ja perumiseen sekä omistajavalvontaan liittyvä tietojenvaihto

Kun Finanssivalvonta vastaa valvottavan ryhmävalvonnasta, Finanssivalvonnan on saatuaan ulkomaan viranomaiselta tiedon toimiluvan myöntämisestä ryhmävalvonnan piiriin kuuluvalla ulkomaisella 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

5 §

Muut finanssimarkkinoilla toimivat

Muulla finanssimarkkinoilla toimivalla tarkoitetaan tässä laissa:

18) vaihtoehtörahashojen hoitajista annetun lain 18 a luvun 2 §:ssä tarkoitettua kiinteistörahashoa;

62 §

Toimiluvan myöntämiseen ja perumiseen sekä omistajavalvontaan liittyvä tietojenvaihto

Kun Finanssivalvonta vastaa valvottavan ryhmävalvonnasta, Finanssivalvonnan on saatuaan ulkomaan viranomaiselta tiedon toimiluvan myöntämisestä ryhmävalvonnan piiriin kuuluvalla ulkomaisella 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

Voimassa oleva laki

kohdassa, rahoitus- ja vakuutusryhmittymien valvonnasta annetun lain 11 §:ssä, maksulaitoslain 21 a §:ssä, sijoitusrahastolain 16 §:ssä, vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 7 luvun 9 §:ssä tai 14 luvun 9 §:ssä taikka vakuutusyhtiölain 4 luvun 5 §:ssä tarkoitettu merkittävä tai huomattava omistususuus; 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) kiinteistörahastolain 18 a–18 e §:ssä tarkoitettulle Keskuskauppakamarin kiinteistönarvointilautakunnalle;

Ehdotus

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 omistususuus; 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 tarkoitettulle Keskuskauppakamarin kiinteistönarvointilautakunnalle;

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:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 §

Verovapauden myöntämisen edellytykset

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

3) yhtiö ei omista 1 kohdassa tarkoitetun toimintansa edellyttämien varojen sekä kiinteistörahastolain (1173/1997) 15 §:n 2 momentin 3–6 kohdassa tarkoitettujen sijoitusvarojen lisäksi muita varoja;

6) yhtiöön sovelletaan kiinteistörahastolakia.

2 §

Verovapauden myöntämisen edellytykset

Tämän lain mukainen verovapaus myönnetään hakemuksesta 1 §:ssä tarkoitettulle 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:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

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 4 020 euroa ja suhteellinen maksu 0,1582 prosenttia liikevaihdosta;

8) sellaisen ETA-vaihtoehtorahastojen hoitajan sivuliikkeen, joka hoitaa Suomessa vaihtoehtorahastoa, osalta perusmaksu on 4 020 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 4 020 euroa ja suhteellinen maksu 0,001921 prosenttia ETA-vaihtoehtorahastojen hoitajan Suomessa hoitamien vaihtoehtorahastojen varojen yhteismäärästä.

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 .

Valtiovarainministeriön asetus

vaihtoehtorahastojen hoitajien toiminnasta annetun valtiovarainministeriön asetuksen muuttamisesta

Valtiovarainministeriön päätöksen mukaisesti
muutetaan vaihtoehtorahastojen hoitajien toiminnasta annetun valtiovarainministeriön asetuksen (1040/2021) 2 §:n 2 momentin 3 kohta ja 5 §, sekä
lisätään 2 §:ään uusi 3 momentti seuraavasti:

2 §

Raportoitavat tiedot ja asiakirjat

Vaihtoehtorahastojen hoitajan on pyynnöstä toimitettava Finanssivalvonnalle kustakin hoitamastaan ETA-valtioon sijoittautuneesta vaihtoehtorahastosta ja kustakin ETA-valtiossa markkinoimastaan vaihtoehtorahastosta vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 11 luvun 1 §:ssä tarkoitettu tilinpäätös ja toimintakertomus sekä raportoitava Finanssivalvonnalle säännöllisesti:

3) senhetkinen riskiprofiili, mukaan lukien markkinariski, maksuvalmiusriski, vastapuoliriski, ja muut riskit, kuten operatiivinen riski;

Vaihtoehtorahastojen hoitajan on raportoitava säännöllisesti Finanssivalvonnalle kunkin hoitamansa vaihtoehtorahaston salkunhoidon ja riskienhallinnan ulkoistamisjärjestelyistä:

1) tiedot niistä tahoista, joille tehtäviä on ulkoistettu, erityisesti niiden nimi ja kotipaikka taikka sääntömääräinen kotipaikka tai sivuliike, se onko niillä läheisiä sidoksia vaihtoehtojen sijoitusrahastojen hoitajaan ja ovat ne varainhoitoa varten toimiluvan saaneita tai säänneltyjä yhteisöjä, tilanteen mukaan, niiden valvontaviranomaiset, ja myös niiden tunnistet, jotka tarvitaan tietojen yhdistämiseksi, muihin valvontatietojen tai julkisesti saatavilla olevien tietojen lähteisiin;

2) vaihtoehtorahastojen hoitajan palveluksessa sen päivittäisten salkunhoito- tai riskienhallintatehtävien suorittamista varten olevan kokoaikavastaavan henkilöstön määrä;

3) luettelo ja kuvaus toimista, jotka liittyvät ulkoistettaviin salkunhoito- ja riskienhallintatehtäviin;

4) jos salkunhoitotehtävä on ulkoistettu, kyseisen tehtävän siirtämisjärjestelyjen kohteena olevien vaihtoehtoisen sijoitusrahaston varojen määrä ja prosenttiosuus;

5) vaihtoehtorahastojen hoitajan palveluksessa ulkoistamisjärjestelyjen valvomista varten olevan kokoaikaisen henkilöstön määrä;

6) niiden asianmukaista huolellisuutta koskevien arviointien lukumäärä ja toteutusajankohdat, jotka vaihtoehtorahastojen hoitaja on toteuttanut säännöllisin väliajoin valvoakseen ulkoistuksen hoitamista, luettelo havaituista ongelmista ja tarvittaessa näiden ongelmien ratkaisemiseksi hyväksytyistä toimenpiteistä ja päivämäärä, johon mennessä kyseiset toimenpiteet on toteutettava;

7) jos käytössä on tehtävien edelleen ulkoistamista koskevia järjestelyjä, tiedot niistä tahoista, joille tehtäviä on ulkoistettu edelleen, sekä toimista, jotka liittyvät edelleen ulkoistettuihin salkunhoito- ja riskienhallinta tehtäviin;

8) ulkoistamista ja edelleen ulkoistamista koskevien järjestelyjen aloitus- ja päättymispäivä.

5 §

Tiedonantovelvollisuus sijoittajille

Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 12 luvun 4 §:n 1 momentissa olennaiset ja riittävät tiedot, jotka vaihtoehtorahastojen hoitajan on vähintään pidettävä sijoittajan saatavilla ennen kyseiseen rahastoon sijoittamista, ovat:

- 1) vaihtoehtorahaston nimi;
- 2) kuvaus vaihtoehtorahaston sijoitusstrategiasta ja tavoitteista;
- 3) tiedot siitä, minne kohderahastona toimiva vaihtoehtorahasto on sijoittautunut ja minne kohderahastot ovat sijoittautuneet, jos vaihtoehtorahasto on rahastojen rahasto;
- 4) kuvaus niiden varojen tyypeistä, joihin vaihtoehtorahasto voi sijoittaa;
- 5) kuvaus mahdollisista sovellettavista sijoitusrajoituksista;
- 6) kuvaus vaihtoehtorahaston käyttämisestä sijoitustekniikoista ja kaikista niihin liittyvistä riskeistä;
- 7) selvitys olosuhteista, joissa kyseinen vaihtoehtorahasto voi hyödyntää vivutusta, sallituista vivutuksen tyypeistä ja lähteistä sekä niihin liittyvistä riskeistä, vivutuksen käytön mahdollisista rajoituksista, vakuuksia ja varojen uudelleenkäyttöä koskevista järjestelyistä sekä siitä vivutuksen enimmäismäärästä, jota kyseisellä vaihtoehtorahastojen hoitajalla on oikeus käyttää rahaston lukuun;
- 8) kuvaus menettelyistä, joilla vaihtoehtorahasto voi muuttaa sijoitusstrategiaansa tai -politiikkaansa tai molempia;
- 9) tiedot oikeuspaikasta, sovellettavasta laista ja siitä, onko olemassa tuomioiden tunnustamista ja täytäntöönpanoa koskevia säädöksiä sillä alueella, jolle vaihtoehtorahasto on sijoittautunut, sekä kuvaus muista sijoitussopimuksen tärkeimmistä oikeudellisista vaikutuksista;
- 10) tiedot vaihtoehtorahastojen hoitajasta, vaihtoehtorahaston säilytysyhteisöstä, erityisestä säilytysyhteisöstä, tilintarkastajasta ja muista palveluntarjoajista sekä kuvaus niiden tehtävistä ja sijoittajien oikeuksista;
- 11) kuvaus siitä, miten vaihtoehtorahastojen hoitaja täyttää vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun 6 luvun 4 §:ssä säädettyt vaatimukset vastuusriskien kattamisesta;
- 12) kuvaus vaihtoehtorahastojen hoitajan ulkoistamista vaihtoehtorahaston hoitoa koskevista toiminnoista ja säilytysyhteisön tai erityisen säilytysyhteisön ulkoistamista säilytystoiminnoista sekä siitä, jolle toiminnot on siirretty, ja eturistiriidoista, joita tällaisesta toimintojen ulkoistamisesta saattaa aiheutua;
- 13) kuvaus vaihtoehtorahaston arvonmääritysmenettelystä ja niistä hinnanmuodostusmenetelmistä, joita arvonmäärittämisessä käytetään;
- 14) kuvaus järjestelyistä vaihtoehtorahaston maksuvalmiusriskien hallitsemiseksi;
- 15) kuvaus oikeudesta vaatia lunastusta sekä normaali- että poikkeustilanteissa ja sijoittajia koskevista lunastusjärjestelyistä;
- 16) kuvaus vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 8 luvun 6 c §:n mukaisesti valittujen maksuvalmiuden hoidon keinojen käyttämättömyydestä ja -edellytyksistä.
- 17) kuvaus kaikista sellaista maksuista ja kuluista, jotka koituvat suoraan tai välillisesti sijoittajien maksettaviksi, sekä niiden enimmäismääristä;
- 18) luettelo maksuista ja kuluista, jotka koituvat vaihtoehtorahastojen hoitajan maksettaviksi vaihtoehtorahaston toiminnan yhteydessä ja jotka kohdennetaan suoraan tai välillisesti kyseiseen rahastoon;
- 19) kuvaus siitä, miten vaihtoehtorahastojen hoitaja varmistaa sijoittajien tasapuolisen kohtelun, ja jos tietty sijoittaja saa erityiskohtelua tai oikeuden saada erityiskohtelua, kuvaus erityiskohtelusta, tällaista erityiskohtelua saavien sijoittajien tyypistä ja tarvittaessa näiden

oikeudellisista tai taloudellisista sidoksista vaihtoehtorahastoon tai vaihtoehtorahastojen hoitajaan;

20) viimeisen vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 11 luvun 1 §:ssä tarkoitettu tilinpäätös ja toimintakertomus;

21) vaihtoehtorahaston osuuksien liikkeeseenlaskua ja myyntiä koskeva menettely ja koskevat ehdot;

22) vaihtoehtorahaston varojen viimeisin nettoarvo tai sen osuuden tai osakkeen viimeisin markkinahinta;

23) tiedot vaihtoehtorahaston aiemmasta tuotto- tai arvonkehityksestä, jos ne ovat saatavilla;

24) tiedot päävälittäjästä ja kuvaus vaihtoehtorahaston olennaisista järjestelyistä sen päävälittäjien kanssa sekä siitä, miten niihin liittyviä eturistiriitoja hallitaan;

25) tieto säilytysyhteisön tai erityisen säilytysyhteisön kanssa tehdyn sopimuksen lausekkeesta, joka koskee mahdollisuutta vaihtoehtorahaston varojen siirtoon ja uudelleenkäyttöön, ja tiedot mahdollisesta vastuun siirrosta päävälittäjälle;

26) kuvaus siitä, miten ja milloin vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 12 luvun 5 ja 6 §:ssä tarkoitetut tiedot ilmoitetaan.

Tämä asetus tulee voimaan päivänä _____ kuuta 20__.

Tämän asetuksen 2 §:n raportoitaviin tietoihin ja asiakirjoihin sovelletaan tämän asetuksen voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä 15 päivään huhtikuuta 2027.

Valtiovarainministeriön asetus

vaihtoehtorahastojen hoitajien sekä erityisen säilytysyhteisön toimilupahakemukseen liitettävistä selvityksistä annetun valtiovarainministeriön asetuksen muuttamisesta

Valtiovarainministeriön päätöksen mukaisesti
muutetaan vaihtoehtorahastojen hoitajien sekä erityisen säilytysyhteisön toimilupahakemukseen liitettävistä selvityksistä annetun valtiovarainministeriön asetuksen (227/2014) 2 §:n 1 momentti sekä 4 §:n 1 ja 3 momentti, sekä
lisätään 4 §:ään uusi 4 momentti, jolloin nykyinen 4 ja 5 momentti siirtyvät 5 ja 6 momentiksi sekä 8 §:ään uusi 2 momentti seuraavasti:

2 §

Selvitys vaihtoehtorahastojen hoitajan toimiluvan hakijasta

Toimilupahakemuksesta, jonka on oltava kirjallinen, on käytävä ilmi vaihtoehtorahastojen hoitajan toimilupaa hakevan yhtiön täydellinen toiminimi, käytettävät aputoiminimet, asianmukainen tunniste, kotipaikka, posti- ja käyntiosoite sekä yhtiön toimipaikat Suomessa ja ulkomailla ja pääkonttori Suomessa.

4 §

Toimintasuunnitelma

Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 4 luvun 1 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaisena selvityksenä toiminnan järjestämisestä toimiluvan hakijan on laadittava toimintasuunnitelma. Siinä on esitettävä vaihtoehtorahastojen hoitajan organisaatorakenne ja miten vaihtoehtorahastojen hoitaja aikoo täyttää lain mukaiset velvollisuutensa. Toimintasuunnitelmassa on esitettävä tiedot siitä, miten vaihtoehtorahastojen hoitaja aikoo täyttää Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen kestävyteen liittyvien tietojen antamisesta rahoituspalvelusektorilla (EU) 2019/2088 3 artiklan 1 kohdan ja 6 artiklan 1 kohdan a alakohdan kestävyysriskejä ja 13 artiklan markkinointiviestintää koskevat velvollisuudet.

Toimintasuunnitelman tulee lisäksi sisältää selvitys ulkoistetuista ja edelleen ulkoistetuista toiminnoista. Hakemuksessa on ilmoitettava ulkoistettavia tai edelleen ulkoistettavia tehtäviä hoitavan tahon:

- 1) virallinen nimi ja asianmukainen tunniste;
- 2) kotipaikka;
- 3) yhteystiedot;
- 4) tarvittaessa valvontaviranomainen.

Toimintasuunnitelmaan on liitettävä kuvaukset:

- 1) henkilöstöresursseista ja teknisistä resursseista, joita käytetään päivittäisten salkunhoito- tai riskienhallintatehtävien suorittamiseen vaihtoehtorahastojen hoitajassa;
- 2) henkilöstöresursseista ja teknisistä resursseista, joita käytetään ulkoistettujen tehtävien hoitamisen valvontaan;

3) kunkin vaihtoehtorahastojen hoitajan hoitaman vaihtoehtorahaston ulkoistetuista salkunhoito- tai riskienhallintatehtävistä ja tieto siitä, ulkoistetaanko tehtävä kokonaan vai osittain;

4) asianmukaista huolellisuutta koskevista toimenpiteistä, joita vaihtoehtorahastojen hoitaja suorittaa säännöllisin väliajoin ja joiden tarkoituksena on valvoa ulkoistuksen hoitamista.

8 §

Vaihtoehtorahastojen hoitajan johto

Hakemuksen on sisällettävä kuvaukset vaihtoehtorahastojen hoitajaa tosiasiallisesti johtavien henkilöiden:

- 1) asemasta, tehtävänimikkeistä ja työsuhteen kestosta;
- 2) raportointisuhteista ja vastuualueista vaihtoehtorahastojen hoitajassa ja sen ulkopuolella;
- 3) ajasta, jonka johtohenkilö varaa kullekin vastuualueelleen;
- 4) toimintaa tukevista henkilöresursseista ja teknisistä resursseista.

Tämä asetus tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Valtiovarainministeriön asetus

rahastoyhtiön ja säilytysyhteisön lupahakemuksiin liitettävistä selvityksistä, palkitsemisjärjestelmästä, rahastoesitteestä ja sijoitusrahastolain 13 luvussa tarkoitetuista rahoitusvälineistä

Valtiovarainministeriön päätöksen mukaisesti
kumotaan rahastoyhtiön ja säilytysyhteisön lupahakemuksiin liitettävistä selvityksistä, palkitsemisjärjestelmästä, rahastoesitteestä ja sijoitusrahastolain 13 luvussa tarkoitetuista rahoitusvälineistä annetun valtiovarainministeriön asetuksen (257/2019) 2 luvun 9 §:n 2 momentin 5 kohta,

muutetaan 2 luvun 9 §:n otsikko, 2 momentin 4 kohta, 3 ja 6 momentti, 4 luvun 2 §:n 1 momentin 10 kohta, sekä

lisätään 2 luvun 9 §:ään uusi 3 ja 4 momentti, jolloin nykyinen 3 ja 4 momentti siirtyvät 5 ja 6 momentiksi sekä pykälään uusi 7 momentti seuraavasti:

2 luku

Rahastoyhtiön sekä säilytysyhteisön toimilupahakemuksia ja ulkomaisia sivuliikkeitä koskevat selvitykset

9 §

Toimintasuunnitelma

Rahastoyhtiön toimintasuunnitelmassa on oltava:

4) arvio omien varojen riittävydestä seuraavalle kolmelle vuodelle ja suunnitelma riittävän vakavaraisuuden varmistamiseksi ja, jos yhtiö aikoo harjoittaa sijoitusrahastolain 2 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettua toimintaa, suunnitelma maksuvalmiuden varmistamiseksi.

Toimintasuunnitelman on lisäksi sisällettävä selvitys asiamiehen välityksellä harjoitettaviksi aiotuista ja muista ulkoistettavista tai edelleen ulkoistettavista toiminnoista. Hakemuksessa on ulkoistettavia tai edelleen ulkoistettavia tehtäviä hoitavan tahon:

- 1) virallinen nimi ja asianmukainen tunniste;
- 2) kotipaikka;
- 3) yhteystiedot;
- 4) tarvittaessa valvontaviranomainen.

Rahastoyhtiön toimintasuunnitelmaan on liitettävä kuvaukset:

1) henkilöstöresursseista ja teknisistä resursseista, joita käytetään päivittäisten salkunhoito- tai riskienhallintatehtävien suorittamiseen;

2) henkilöstöresursseista ja teknisistä resursseista, joita käytetään ulkoistettujen tehtävien hoitamisen valvontaan;

3) kunkin sijoitusrahaston salkunhoito- tai riskienhallintatehtävistä ja tieto siitä, ulkoistetaanko tehtävä kokonaan vai osittain;

4) asianmukaista huolellisuutta koskevista toimenpiteistä, joita rahastoyhtiö suorittaa säännöllisin väliajoin ja joiden tarkoituksena on valvoa ulkoistetun tehtävän hoitamista.

Mitä 6 momentissa säädetään, koskee vastaavasti säilytysyhteisön toimilupahakemukseen liitettävää selvitystä.

Rahastoyhtiön toimintasuunnitelman on lisättävä selvitykset liiketoiminnan johtamiseen käytettävistä henkilöresursseista ja teknisistä resursseista. Toimintasuunnitelmassa on esitettävä tiedot siitä, miten rahastoyhtiö aikoo täyttää lain mukaiset velvollisuutensa ja Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen kestävyysriskien liittyvien tietojen antamisesta rahoituspalvelusektorilla (EU) 2019/2088 3 artiklan 1 kohdan ja 6 artiklan 1 kohdan a alakohdan kestävyysriskejä ja 13 artiklan markkinointiviestintää koskevat velvollisuudet. Hakemuksen on sisällettävä kuvaukset rahastoyhtiön tosiasiallisesti johtavien henkilöiden:

- 1) asemasta, tehtävänimikkeistä ja työsuhteen kestosta;
- 2) raportointisuhteista ja vastuualueista rahastoyhtiössä ja sen ulkopuolella;
- 3) ajasta, jonka johtohenkilö varaa kullekin vastuualueelleen.

4 luku

Rahastoesitteen vähimmäissisältö ja tietojen esittämistapa

2 §

Tiedot sijoitusrahastosta

Rahastoesitteessä on kerrottava:

10) säännöissä määrätyt osuuksien liikkeeseenlaskun ajankohdat ja tilanteet, joissa rahasto-osuuksien liikkeeseenlasku voidaan keskeyttää, ja tilanteet, joissa rahasto-osuuksien merkintä voidaan keskeyttää, sekä tilanteet, joissa rahasto-osuuksien lunastusta voidaan rajoittaa taikka se voidaan keskeyttää tai toteuttaa poikkeuksellisesti ilman rahasto-osuudenomistajan suostumusta tai muut tilanteet, joissa maksuvalmiuden hoidon keinoja voidaan ottaa käyttöön;

Tämä asetus tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 ____.