

JORD- OCH SKOGSBRUKSUTSKOTTETS UTLÅTANDE 13/2006 rd

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

Till ekonomiutskottet

INLEDNING

Remiss

Riksdagen remitterade den 6 september 2006 en proposition med förslag till lagar om ändring av lagen om fastighetsfonder, lagen om placeringsfonder och till vissa lagar som har samband med den (RP 102/2006 rd) till ekonomiutskottet för beredning och bestämde samtidigt att jord- och skogsbruksutskottet ska lämna utlåtande till ekonomiutskottet.

Sakkunniga

Utskottet har hört

- lagstiftningsråd Ilkka Harju, finansministeriet
- äldre regeringssekreterare Vilppu Talvitie, jord- och skogsbruksministeriet
- äldre forskare Simo Hannelius, Skogsforskningsinstitutet
- skogsexpert Jouni Väkevä, Skogsindustri rf
- direktör Timo Sipilä, Centralförbundet för lant- och skogsbruksproducenter MTK rf.

Dessutom har skriftligt utlåtande lämnats av
— Skogsbrukets utvecklingscentral Tapio.

PROPOSITIONEN

Regeringen föreslår att lagen om fastighetsfonder och lagen om placeringsfonder ändras i syfte att främja kollektiva investeringar i fastigheter. Lagen om placeringsfonder föreslås bli kompletterad med bestämmelser om specialplaceringsfonder som investerar sina tillgångar huvudsakligen i fastigheter och fastighetsvärdepapper. Lagen om fastighetsfonder som fortfarande ska gälla publika aktiebolag som gör kollektiva investeringar i fastigheter föreslås bli kompletterad med bestämmelser om kommanditibolag. Andelar i dem kan erbjudas allmänheten och är det

slag av värdepapper som avses i värdepappersmarknadslagen.

Fondbolagens rätt att investera sådana placeringsfonders tillgångar som de förvaltar i ett och samma aktiebolag föreslås bli utökad från fem till tio procent av aktiebolagets aktier. Om en placeringsfond som förvaltas av ett fondbolag har över fem procent av aktiebolagets röstetal, ska fondbolaget offentliggöra sin ägarpolicy i aktiebolaget till den del den avviker från målen för ägarutövandet enligt fondprospektet.

Samtidigt föreslås en del ändringar av närmast teknisk karaktär i lagen om fastighetsfon-

der och i lagen om placeringsfonder utifrån erfarenheterna av tillämpningspraxis och till följd av ändringar i annan lagstiftning. Ärenden som gäller fastställelse av stadgarna för fastighetsfonder samt undantagslov och övriga ansökningsärenden ska överföras till Finansinspektionen.

I handelsregisterlagen föreslås en precisering som gäller patent- och registerstyrelsens skyl-

dighet att begära utlåtande av Finansinspektionen. Förteckningen över andra finansmarknadsaktörer i lagen om Finansinspektionen föreslås bli kompletterad med fastighetsfonder.

Avsikten är att de föreslagna lagarna skall träda i kraft så snart som möjligt efter att de godkänts och stadfästs.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Motivering

Utskottet noterar precis som regeringen i motiveringen att de privatägda skogarna spelar en avgörande roll för skogsindustrins virkesanskaffning. Drygt fyra femtedelar av skogsindustrins inhemska virke kommer från privatägda skogar. Det privata skogsbruket, dvs. familjeskogsbruket, hos oss kännetecknas av en splittrad ägarstruktur. Skogsfastigheterna är i snitt 31 hektar och det finns ca 440 000 skogsfastigheter på över 2 hektar i Finland. En betydande del av skogsfastigheterna ägs av dödsbon och samman slutningar. På det hela taget äger ungefär var sjunde finländare skog antingen direkt eller samfällt.

Utskottet konstaterar att nackdelarna med en splittrad ägarstruktur redan tidigare har uppmärksamats i flera sammanhang. En kommission som utrett storleken på skogsbruksenheterna påtalade behovet av en bättre fastighetsstruktur för det privata skogsbruket (Metsälönkoko-toimikunnan mietintö, 1970. Metsälön koko ja metsätalouden rationalisointi. Helsingin yliopiston metsäteknologian laitoksen tiedonantoja n:o 6). För att hindra splittring föreslog kommissionen bl.a. att styckningen begränsas genom särskild lagstiftning och upplåning möjliggörs för inlösning av arvsandelar. För att skapa större fastigheter föreslog kommissionen främjade ny-skiften, markbyten, byten av hela skogsområden, statlig markförmedling och samfällda skogar. Den splittrade fastighetsstrukturen i privatägda skogar uppmärksammades också i programmet Skog 2000 (Programmet Skog 2000. Ekonomiska rådet, 1985). Splittringstrenden an-

sågs skadlig och som lösning föreslogs bl.a. förbud mot styckning av lägenheter under 10 hektar.

En splittrad skogsägarstruktur är till nackdel inte bara för avverkningen utan också för skogsvården. För att minska nackdelarna med den splittrade strukturen bör vi ha som skogspolitiskt mål att förbättra ägarstrukturen. Den viktigaste metoden under de senaste åren har varit att främja samfällda skogar. Men det behövs också andra åtgärder.

Utskottet noterar att skogar som investeringsobjekt kännetecknas av att de är långsiktiga, att kapitalet i stor utsträckning är bundet upp vid det växande trädbeståndet och att de ger dålig likviditet. Genom ägande i form av fonder kan ägar-skapstransaktioner (omsättning) och likviditeten främjas för att höja egendomens marknadsvärde. Därigenom kan också småinvestorer investera i fastighetsförmögenhet och/eller frigöra sig från den. Fastighetsinvesteringar belastas framför allt av höga transaktionskostnader, som kan minskas genom ägarskap i fondform. Fastighetsfonder är säkrare än direkt fastighetsägande. Dessutom kan fastigheter förvärvas i olika branscher och näringar.

Utskottet uppmärksammar att det i relation till antalet privata skogsägare görs relativt få stora och genuina skogsfastighetsaffärer, bara omkring 0,7 procent per år. Skogen har visat sig vara släktegendom som man sällan avstår från genom fri handel. Skogen förenar generationer och bara omkring 15 procent av egendomsförvärvet sker genom fri handel. Ett annat kännetecknande drag är att de fastigheter som kom-

mer upp på marknaden är mindre än i snitt. Trädbeståndet och avverkningsmöjligheterna på fastigheterna är mindre än i de privatägda skogarna i snitt. Det är bara i undantagsfall som sådana privatägda trädbevuxna fastigheter kommer till fri försäljning som det skulle gå att bedriva ett storskaligt lönsamt skogsbruk på. Utifrån det som sagts ovan konstaterar utskottet att det knappast finns tillgång till stora och välskötta skogsfastigheter på marknaden för en fastighetsfond att förvärva. Den vägen går det knappast att bromsa upp en splittring av vanliga privata skogsfastigheter. Men fondägande skulle kunna spela en roll för ägarna till de största privata skogsfastigheterna i vårt land vid arvsskifte. Därmed måste skogarna i första hand förvärfas för fondbolagen av andra än privata skogsägare, dvs. skogsbolag, kommuner och församlingar och samfälliga skogar.

I en utredning till utskottet har det påpekats att en specialplaceringsfonds minimiandelar på en miljon euro enligt 27 § i lagen om placeringsfonder inte lämpar sig för privat skogsbruk. Det gängse priset på en medelstor privat skogsfastighet är i dag kring 100 000 euro. Det finns få fastigheter i Finland som är värda minst en miljon euro och ytterst sällan till salu. För en småinvestor är en miljon dessutom en hög gräns. Föreslagna specialbestämmelse i 27 § om en specialplaceringsfonds tillgångar och antal fondandelsägare blir knappast tillämplig på placeringsfonder avsedda för fysiska personer. Det betyder att huvudregeln om placeringsfondsandelar, alltså

att fonden ska vara minst 2 miljoner euro och antalet andelsägare minst 50, tillämpas främst på specialplaceringsfonder som investerar i skogsfastigheter.

I en utredning till utskottet har det också framhållits att det föreslagna kravet i 48 § i lagen om placeringsfonder att fondandelsvärdet ska beräknas månatligen är onödigt strängt när det gäller skogsfastigheter, eftersom skogsbruk är exceptionellt långsiktig verksamhet med mycket långsamt kapitalomlopp. För andelsägarna skulle det räcka med att värdet beräknades för skogsfastigheterna en gång om året, inte minst om fonden förpliktades att offentliggöra information om virkesförsäljning och skogsaffärer. Utskottet noterar ändå i sammanhanget att det med stöd av 88 § 1 mom. är möjligt att avvika från kravet när investeringsverksamheten kräver det.

Utskottet hänvisar till det som sägs ovan och kräver fortsatta förbättringar av det privata skogsbrukets fastighetsstruktur. I det sammanhanget måste också jaktbehoven beaktas i insatserna för att främja fastighetsstrukturen. I Finland bedrivs jakt traditionellt huvudsakligen inom jaktföreningar.

Utlåtande

Jord- och skogsbruksutskottet föreslår

att ekonomiutskottet beaktar det som sägs ovan.

JsUU 13/2006 rd — RP 102/2006 rd

Helsingfors den 29 september 2006

I den avgörande behandlingen deltog

ordf. Eero Lämsä /cent
vordf. Harry Wallin /sd
medl. Nils-Anders Granvik /sv
Pertti Hemmilä /saml
Matti Kauppila /vänst
Esko Kiviranta /cent

Lauri Kähkönen /sd
Jari Leppä /cent
Minna Lintonen /sd
Reijo Paajanen /saml
Erkki Pulliainen /gröna
Pekka Vilkuna /cent.

Sekreterare var

utskottsråd Carl Selenius.