

Lag

om ändring av lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder (162/2014) 1 kap. 6 § 3 mom. och 13 kap. 6 a § 4 mom., av dem 13 kap. 6 a § 4 mom. sådant det lyder i lag 975/2021,

ändras 2 kap. 1 § 3 mom., 3 § 2 mom. 3 punkten, 4 § 21 punkten, 5 § 2 mom. 18 punkten och 6 § 4 mom. 4 punkten, 3 kap. 3 § det inledande stycket och 3 § 3 punkten, 4 kap. 1 § 2 mom. 5 punkten, rubriken för 6 § och 6 § 2 mom., 6 kap. 5 § 5 mom., 7 kap. 3 § och 6 b § 1 mom., 10 kap. 1 § 1 mom. och 2 § 1 mom., 12 kap. 5 § 3 punkten, 14 kap. 3 § 1 mom., 15 kap. 5 § 3 mom., 16 a kap. 1 § 1 mom., 6 § 3 mom. och 8 § 2 mom., 19 kap. 3 § 2 mom., 20 kap. 2 § 1 mom. det inledande stycket och 2 § 1 mom. 3 och 4 punkten, det inledande stycket i 3 § 1 mom. och 3 § 1 mom. 3 och 4 punkten, det inledande stycket i 4 § 2 mom. och 4 § 2 mom. 3 och 4 punkten, 21 kap. 10 § 1 mom., rubriken för 15 § och 15 § 1 mom. samt 22 kap. 2 § 1 mom. 12 punkten och 5 § 1 mom. 5 punkten,

av dem 2 kap. 1 § 3 mom. sådant det lyder i lag 739/2016, 2 kap. 5 § 2 mom. 18 punkten och 4 kap. 6 § 2 mom. sådana de lyder i lag 988/2024, 2 kap. 6 § 4 mom. 4 punkten sådan den lyder i lag 627/2014, 3 kap. 3 § det inledande stycket och 3 § 3 punkten sådana de lyder i lag 1078/2017, 7 kap. 6 b § 1 mom. sådant det lyder i lag 958/2021, 16 a kap. 1 § 1 mom., 6 § 3 mom. och 8 § 2 mom. samt 22 kap. 2 § 1 mom. 12 punkten och 5 § 1 mom. 5 punkten sådana de lyder i lag 214/2019, samt

fogas till 2 kap. 3 § nya 4 och 5 punkter, till 2 kap. 4 §, sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 1078/2017, 975/2021 och 1358/2021, nya 22—28 punkter och till 2 kap. 5 § 2 mom., sådant det lyder delvis ändrat i lagarna 627/2014, 527/2016, 229/2017, 1078/2017, 1230/2018, 214/2019, 528/2021, 975/2021 och 988/2024, nya 19—21 punkter, till 3 kap. 2 §, sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 1078/2017 och 410/2024, ett nytt 6 mom. och till 3 kap. 3 §, sådan den lyder i lagarna 1078/2017 och 298/2019, en ny 4 punkt och ett nytt 2 mom., till 7 kap. 4 § nya 2—5 mom., till 7 kap. en ny 6 c §, till 8 kap. nya 6 a—6 f §, till 10 kap. 1 § ett nytt 3 mom., till 12 kap. 5 § nya 4—6 punkter, till 15 kap. 5 § ett nytt 2 mom., varvid det nuvarande 2 mom. och det ändrade 3 mom. blir 3 och 4 mom., till lagen nya 18 a och 18 b kap., till 20 kap. 4 § ett nytt 3 mom., till 21 kap. nya 2 a, 2 b och 8 a § samt till 21 kap. 10 § ett nytt 3 mom., varvid det nuvarande 3 mom. blir 4 mom., och till 21 kap. 11 § ett nytt 6 mom., till 22 kap. 2 § 1 mom., sådant det lyder i lagarna 214/2019 och 954/2022, en ny 13 punkt samt till 22 kap. en ny 5 a § som följer:

2 kap.

Definitioner

1 §

AIF-fond

Under de förutsättningar som anges i lagen om placeringsfonder avses med AIF-fond också ett sådant företag eller kollektiva investeringar i annan form som inte kräver auktorisation enligt artikel 5 i fondföretagsdirektivet och där kapital tas emot från en eller flera investerare för kollektiv investering och investeras i enlighet med en fastställd investeringspolicy till förmån för dessa investerare.

3 §

Förvaltning av alternativa investeringsfonder

Förvaltning av AIF-fonder kan dessutom omfatta en eller flera av följande funktioner i samband med investeringsförvaltningsfunktioner som avses i 1 mom.:

- 3) verksamhet med koppling till en AIF-fonds tillgångar, vilket kan inbegripa tjänster som är nödvändiga för att AIF-förvaltaren ska uppfylla sina skyldigheter som förvaltare, resursförvaltning, fastighetsförvaltning, rådgivning till företag om kapitalstruktur, industriell strategi och därtill hörande frågor, rådgivning och tjänster som rör fusioner och företagsomstruktureringar samt andra tjänster med anknytning till förvaltningen av AIF-fonden och de företag eller andra tillgångar som den har investerat i,
- 4) långivning för en AIF-fonds räkning,
- 5) förvaltning av specialföretag för värdepapperisering.

4 §

Definitioner med anknytning till AIFM-direktivet

I denna lag avses med

21) *finansiell hävstång* en metod genom vilken en AIF-förvaltare ökar exponeringen för en förvaltd AIF-fond genom lån av kontanter eller värdepapper eller genom finansiell hävstång som härrör från derivatinstrument eller på något annat sätt,

22) *AIF-fond som använder finansiell hävstång* en AIF-fond vars exponeringar ökas av den förvaltande AIF-förvaltaren genom lån av kontanter eller värdepapper, eller genom finansiell hävstång som härrör från derivatinstrument eller på något annat sätt,

23) *värdepapperscentral* en värdepapperscentral som avses i 1 kap. 3 § 5 punkten i lagen om värdeandelssystemet och om clearingverksamhet (348/2017) och en sådan i 6 punkten i den paragrafen avsedd utländsk värdepapperscentral som har fått sådan auktorisation att vara verksam som värdepapperscentral i en EES-stat eller ett tredjeland som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 909/2014 om förbättrad värdepappersavveckling i Europeiska unionen och om värdepapperscentraler samt ändring av direktiv 98/26/EG och 2014/65/EU och förordning (EU) nr 236/2012,

24) *AIF-fondens kapital* sammanlagda kapitaltillskott och utnyttjade kapitalutfästelser som anslagits till en AIF-fond, beräknat på grundval av investerbara belopp efter avdrag av alla avgifter och kostnader som investerare står för direkt eller indirekt,

25) *långivning* eller *utgivning av lån* beviljande av lån direkt från en AIF-fond i egenskap av ursprunglig långivare, eller indirekt genom en tredje part eller ett specialföretag som beviljar lån för en AIF-fond eller för AIF-fondens räkning, eller för en AIF-förvaltare eller för AIF-förvaltarens räkning med avseende på AIF-fonden, när AIF-förvaltaren eller AIF-fonden medverkar till att strukturera lånet eller till att fastställa eller på förhand komma överens om dess egenskaper, innan exponering mot lånet uppstår,

26) *långgivande fond* en AIF-fond vars investeringsstrategi huvudsakligen är att ge lån eller vars utgivna lån har ett nominellt värde som utgör minst 50 procent av fondens nettotillgångsvärde,

27) *delägarlån* ett lån som en AIF-fond beviljar ett företag i vilket den direkt eller indirekt innehar minst fem procent av kapitalet eller rösterna, där lånet inte kan säljas till tredje part fristående från de kapitalinstrument som AIF-fonden innehar i samma företag,

28) *finansiellt företag*,

a) ett kreditinstitut enligt 1 kap. 7 § 1 mom. i kreditinstitutslagen (610/2014) och ett utländskt kreditinstitut enligt 2 mom. i den paragrafen,

b) ett finansiellt institut enligt 1 kap. 11 § i kreditinstitutslagen,

c) ett tjänsteföretag enligt 1 kap. 14 § i kreditinstitutslagen,

d) ett försäkringsbolag enligt 1 kap. 1 § i försäkringsbolagslagen (521/2008), med undantag av arbetspensionsförsäkringsbolag enligt 1 § i lagen om arbetspensionsförsäkringsbolag, och en försäkringsholdingsammanslutning enligt 1 kap. 8 § i försäkringsbolagslagen,

e) ett värdepappersföretag enligt 1 kap. 13 § 1 mom. 1 punkten i lagen om investeringstjänster och ett utländskt värdepappersföretag enligt 2 punkten i det momentet,

f) ett konglomerats holdingsammanslutning enligt 2 § 12 punkten i lagen om tillsyn över finans- och försäkringskonglomerat (699/2004).

5 §

Definitioner med anknytning till EU-lagstiftning

I denna lag avses med

18) *Esap-förordningen* Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2023/2859 om inrättande av en europeisk gemensam åtkomstpunkt som ger centraliserad tillgång till allmänt tillgänglig information som är relevant för finansiella tjänster, kapitalmarknader och hållbarhet,

19) *förordningen om referensvärden* Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/1011 om index som används som referensvärden för finansiella instrument och finansiella avtal eller för att mäta investeringsfonders resultat, och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2014/17/EU och förordning (EU) nr 596/2014,

20) *penningtvättsförordningen* Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2024/1624 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering av terrorism,

21) *förordningen om värdepapperscentraler* Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 909/2014 om förbättrad värdepappersavveckling i Europeiska unionen och om värdepapperscentraler samt ändring av direktiv 98/26/EG och 2014/65/EU och förordning (EU) nr 236/2012.

6 §

Definitioner med anknytning till finansmarknadslagstiftningen

I denna lag avses med

4) *utländskt EES-kreditinstitut* ett sådant utländskt EES-kreditinstitut som avses i 1 kap. 7 § 3 mom. i kreditinstitutslagen.

3 kap.

Verksamhet som AIF-förvaltare

2 §

Andra tillåtna tjänster

En extern AIF-förvaltare som har sådan auktorisation som avses i 1 § i detta kapitel får dessutom tillhandahålla administration av referensvärden enligt förordningen om referensvärden eller kreditförvaltningsåtgärder enligt 3 § 1 mom. i lagen om kreditförvärvare och kreditförvaltare (161/2025). En AIF-förvaltare kan dock inte beviljas auktorisation för tillhandahållande av tjänster som avser administration av referensvärden i AIF-fonder som den själv förvaltar.

3 §

Sidotjänster

En AIF-förvaltare får i enlighet med den beviljade auktorisationen dessutom som sidotjänster tillhandahålla

3) mottagande och förmedling av order enligt 1 kap. 15 § 1 punkten i lagen om investeringstjänster,

4) varje annan uppgift eller funktion som en AIF-förvaltare redan utför för de förvaltade AIF-fonderna eller i övrigt tillhandahåller i enlighet med 2 § eller denna paragraf, förutsatt att eventuella intressekonflikter som uppstår för andra parter till följd av utförandet av uppgifterna eller funktionerna hanteras på lämpligt sätt.

På en AIF-förvaltare som tillhandahåller sidotjänster enligt 1 mom. tillämpas 1 kap. 4 § i lagen om investeringstjänster till den del som sidotjänsterna gäller ett eller flera sådana finansiella instrument som avses i 14 § i det kapitlet.

4 kap.

Auktorisation

1 §

Ansökan om auktorisation

Till ansökan ska fogas tillräckliga utredningar om AIF-förvaltarens

5) delegering av funktioner eller arrangemang för vidaredelegering av funktioner.

6 §

Anmälan om auktorisation och ändring av auktorisation

Finansinspektionen ska kvartalsvis anmäla de auktorisationer och ändringar av auktorisationer som beviljats med stöd av detta kapitel till Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten för registrering. Informationen ska lämnas in till Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten i det format som anges i artikel 2.3 i Esap-förordningen. Följande data ska fogas till informationen:

- 1) namnen på den auktoriserade AIF-förvaltare som informationen gäller,
- 2) en förteckning över de alternativa investeringsfonder de auktoriserade AIF-förvaltarna förvaltar eller marknadsför,
- 3) för auktoriserade AIF-förvaltare den eventuella identifieringskoden för juridiska personer i enlighet med artikel 7.4 b i Esap-förordningen,
- 4) typen av information i enlighet med artikel 7.4 c i Esap-förordningen,
- 5) omnämnande av om den i 1—4 avsedda informationen innehåller personuppgifter.

6 kap.

Verksamhetsförutsättningar

5 §

Ledning och tillförlitlighet

Centrala beslut om bedrivande av en AIF-förvaltares affärsverksamhet ska fattas av minst två personer som uppfyller villkoren i 1 mom. Personerna ska sköta uppgiften på heltid och vara bosatta i en EES-stat.

7 kap.

Organisering av verksamheten

3 §

Rapportering till Finansinspektionen

En AIF-förvaltare ska regelbundet i fråga om varje AIF-fond som den förvaltar rapportera tillräcklig information till Finansinspektionen om

- 1) de marknader där den är medlem eller bedriver aktiv handel,
- 2) de finansiella instrument och andra objekt som den handlar med,
- 3) varje AIF-fonds exponeringar och tillgångar,
- 4) de viktigaste investeringsobjekten,
- 5) de största riskkoncentrationerna,
- 6) AIF-fondernas användning av finansiell hävstång och det totala beloppet av den finansiella hävstången,
- 7) arrangemang för delegering av portföljförvaltning eller riskhantering,
- 8) de EES-stater där andelar i AIF-fonden marknadsförs,
- 9) andra än i 1—8 punkten avsedda för systemrisken relevanta faktorer,
- 10) andra för tillsynen behövliga övriga uppgifter och handlingar än de som avses i 1—9 punkten.

Den information som avses i 1 mom. 1—3 punkten ska innehålla de identifikationskoder som Finansinspektionen behöver för att koppla de uppgifter som tillhandahålls om tillgångar, AIF-fonder och AIF-förvaltare med annan tillsynsinformation eller allmänt tillgänglig information.

4 §

Utseende av förvaringsinstitut

Med avvikelse från vad som i 1 mom. föreskrivs om utseende av förvaringsinstitut, kan Finansinspektionen bevilja tillstånd till att ett förvaringsinstitut som är etablerat i en annan EES-stat utses till förvaringsinstitut, om

1) Finansinspektionen har mottagit en motiverad begäran från AIF-förvaltaren om att tillåta att ett förvaringsinstitut som är etablerat i en annan EES-stat utses och denna begäran visar att det i Finland saknas sådana förvaringsinstitutstjänster som effektivt kan tillgodose AIF-fondens behov med hänsyn till dess investeringsstrategi, och

2) det sammanlagda beloppet av AIF-fonders tillgångar som på den finländska marknaden för förvaringsinstitut anförtröts för förvaring inte överstiger 50 miljarder euro.

Vid fastställandet av det sammanlagda beloppet av tillgångar enligt 2 mom. 2 punkten beaktas inte i 20 kap. 4 § 1 mom. avsedda tillgångar som förvaras av ett förvaringsinstitut som är etablerat i Finland eller förvaringsinstitutets egna tillgångar.

Innan Finansinspektionen beviljar ett tillstånd enligt 2 mom. ska den göra en bedömning från fall till fall av bristen på förvaringsinstitutstjänster med beaktande av den berörda AIF-fondens investeringsstrategi. Finansinspektionen ska underrätta Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten om den tillåter att ett förvaringsinstitut som är etablerat i en annan EES-stat utses.

Tillämpningen av denna paragraf begränsar inte tillämpningen av andra bestämmelser om förvaringsinstitut, med undantag för 14 kap. 1 § 1 mom. och 6 § 1 mom.

6 b §

AIF-förvaltares rapporteringskyldighet

Med *institutionell investerare* avses i denna paragraf försäkringsbolag som bedriver livförsäkring enligt försäkringsbolagslagen, tilläggs pensionsstiftelser och tilläggs pensionskassor enligt lagen om tilläggs pensionsstiftelser och tilläggs pensionskassor samt motsvarande institutionella investerare som är verksamma inom EES och som har investerat i en AIF-fond som avses i 6 a § 1 mom.

6 c §

Förvaltning av AIF-fond på initiativ av en tredje part

Om en AIF-förvaltare förvaltar eller planerar att på initiativ av en tredje part förvalta en AIF-fond i situationer där en AIF-fond använder en initiativtagande tredje parts namn eller där en AIF-förvaltare delegerar uppgifter till en initiativtagande tredje part, ska AIF-förvaltaren lämna en detaljerad utredning om hanteringen av intressekonflikter till Finansinspektionen. I utredningen ska särskilt anges vilka rimliga åtgärder AIF-förvaltaren har vidtagit för att förhindra intressekonflikter som uppstår till följd av förhållandet med den tredje parten. Om intressekonflikter inte kan förhindras ska AIF-förvaltaren redogöra för hur den identifierar,

hanterar, övervakar och informerar om dessa intressekonflikter för att förhindra att intressekonflikterna inverkar negativt på AIF-fondens och dess investerares intressen.

8 kap.

Riskhantering

6 a §

Metoder för likviditetshantering

Metoder för likviditetshantering som avses i denna lag är

1) tillfälligt senareläggande av teckning, återköp och inlösen av AIF-fondens andelar (*senareläggande av teckning, återköp och inlösen*),

2) en tillfällig och partiell begränsning av andelsägares rättighet att lösa in sina andelar, så att andelsägarna endast kan lösa in en viss del av sina andelar,

3) en förlängning av den uppsägningstid som andelsägare måste ge AIF-förvaltare, utöver en minimiperiod för AIF-fonden, vid inlösen av sina andelar,

4) en avgift, inom ett förutbestämt intervall som tar hänsyn till likviditetskostnaden, som betalas till AIF-fonden av andelsägare vid inlösen av andelar och som säkerställer att andelsägare som återstår i AIF-fonden inte missgynnas på ett orättvist sätt,

5) en på förhand fastställd mekanism genom vilken nettotillgångsvärdet för andelar i en AIF-fond justeras genom tillämpning av en faktor som återspeglar likviditetskostnaden,

6) en på förhand fastställd mekanism genom vilken tecknings-, återköps- och inlösenpriser för andelar i en AIF-fond fastställs genom att nettotillgångsvärdet per andel justeras med en faktor som återspeglar likviditetskostnaden,

7) en avgift som en andelsägare betalar till AIF-fonden vid tidpunkten för teckning, återköp eller inlösen av andelar och som ersätter AIF-fonden för de likviditetskostnader som uppstår på grund av transaktionens storlek och som säkerställer att andra andelsägare inte missgynnas på ett orättvist sätt,

8) överföring av tillgångar som innehas av AIF-fonden, i stället för kontanter, för att tillmötesgå andelsägarnas begäran om inlösen (*inlösen genom apport*),

9) separering av sådana tillgångar vars ekonomiska eller rättsliga egenskaper har ändrats väsentligt eller blivit osäkra på grund av exceptionella omständigheter, från AIF-fondens övriga tillgångar (*arrangemang för separering av tillgångar*).

6 b §

Val av metoder för likviditetshantering

En AIF-förvaltare ska välja ut minst två i 6 a § 2—8 punkten avsedda lämpliga metoder för likviditetshantering för var och en av de AIF-fonder som den förvaltar. AIF-förvaltaren ska bedöma lämpligheten när det gäller den valda metoden för likviditetshantering i förhållande till AIF-fondens investeringsstrategi, likviditetsprofil och inlösenpolicy. De valda metoderna för likviditetshantering ska inkluderas i AIF-fondens stadgar och meddelas Finansinspektionen.

AIF-förvaltaren kan inte som metod för likviditetshantering välja endast i 6 a § 5 och 6 punkten avsedda metoder.

Med avvikelse från 1 mom. kan för en AIF-fond som auktoriserats som penningmarknadsfond i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1131 om penningmarknadsfonder väljas endast en sådan metod för likviditetshantering som avses i 6 a § 2—8 punkten.

Denna paragraf ska inte tillämpas på slutna AIF-fonder som förvaltas av en AIF-förvaltare.

6 c §

Användning av metoder för likviditetshantering

En AIF-förvaltare kan aktivera en metod för likviditetshantering enligt 6 a § 2—8 punkten om andelsägarnas intressen kräver detta och metoden i fråga inkluderas i AIF-fondens stadgar.

En AIF-förvaltare ska ha policyer och förfaranden för att aktivera och avaktivera användningen av alla de metoder för likviditetshantering som valts med stöd av 6 b § 1 mom. AIF-förvaltaren ska se till att den har infört operativa och administrativa arrangemang som möjliggör användning av de valda metoderna för likviditetshantering. De policyer och förfaranden som gäller metoderna för likviditetshantering ska meddelas Finansinspektionen.

Inlösen genom apport får endast aktiveras för att tillmötesgå en begäran om inlösen från professionella kunder och inlösen genom apport ska motsvara en proportionell andel av AIF-fondens tillgångar. Inlösen genom apport behöver dock inte motsvara en proportionell andel av AIF-fondens tillgångar om AIF-fonden i fråga endast marknadsförs till professionella kunder eller om syftet med AIF-fondens investeringspolicy är att efterbilda sammansättningen av ett visst aktieindex eller index för obligationer och denna AIF-fond är en börshandlad fond enligt 1 kap. 26 § 3 punkten i lagen om investeringstjänster.

6 d §

Användning av metoder för likviditetshantering i exceptionella situationer

En AIF-förvaltare kan i exceptionella situationer och när omständigheterna och AIF-fondens andelsägares intresse kräver det tillfälligt aktivera senareläggande av teckning, återköp och inlösen av andelar eller separering av tillgångar.

6 e §

Meddelande om användning av metoder för likviditetshantering

En AIF-förvaltare ska utan dröjsmål underrätta Finansinspektionen om den med stöd av 6 d § aktiverar eller avaktiverar tillfälligt senareläggande av teckning, återköp och inlösen.

Finansinspektionen ska utan dröjsmål underrättas om en AIF-förvaltare använder eller avaktiverar någon av de metoder för likviditetshantering som avses i 6 a § 2—8 punkten, om det görs på ett sätt som inte ingår i den normala affärsverksamheten enligt AIF-fondens stadgar.

AIF-förvaltaren ska inom en rimlig tidsram underrätta Finansinspektionen före aktiveringen eller avaktiveringen av ett arrangemang för separering av tillgångar enligt 6 d §.

6 f §

Finansinspektionens rätt att besluta om tillfälligt senareläggande av teckning, återköp och inlösen

Finansinspektionen kan under exceptionella omständigheter när investerarnas intresse kräver det bestämma att en AIF-förvaltare ska aktivera eller avaktivera tillfälligt senareläggande av teckning, återköp och inlösen, om det behövs på grund av investerarskyddet eller risker som hänför sig till den finansiella stabiliteten. Finansinspektionen ska höra AIF-förvaltaren innan den beslutar om tillfälligt senareläggande av teckning, återköp och inlösen. Bestämmelser om hörande av part finns i 34 § i förvaltningslagen (434/2003).

10 kap.

Delegering

1 §

Delegering av funktioner

En AIF-förvaltare får delegera en del av sina funktioner. AIF-förvaltaren får delegera funktioner enligt denna lag endast om delegeringen inte inverkar negativt på förvaltarens riskhantering, den interna kontrollen, någon annan funktion eller tillsynen över verksamheten. AIF-förvaltaren får inte delegera så mycket av sina funktioner att den inte längre kan anses bedriva förvaltning av AIF-fonder eller tillhandahållande av andra tjänster enligt 3 kap. 2 § eller sidotjänster enligt 3 kap. 3 §. Förvaltaren ansvarar oberoende av att den delegerat funktioner för att alla de förpliktelser uppfylls som följer av denna lag.

Som delegering enligt detta kapitel betraktas inte distribution av AIF-fonder, om distributören marknadsför en AIF-fond för egen räkning i enlighet med lagen om investeringstjänster eller lagen om försäkringsdistribution (234/2018).

2 §

Villkor för delegering av funktioner

En AIF-förvaltare som efter att ha beviljats auktorisation avser att delegera i 2 kap. 3 § eller 3 kap. 2 eller 3 § avsedda funktioner ska på förhand underrätta Finansinspektionen om delegeringen.

12 kap.

Erbjudande av andelar

5 §

Regelbunden informationsskyldighet

En AIF-förvaltare ska för varje AIF-fond och EES-baserad AIF-fond som den förvaltar och för varje annan AIF-fond som den marknadsför i en EES-stat regelbundet lämna information till investerarna om

-
- 3) AIF-fondens aktuella riskprofil och de riskhanteringssystem som AIF-förvaltaren tillämpar på dessa risker,
 - 4) sammansättningen av portföljen av utgivna lån,
 - 5) alla avgifter och kostnader som direkt eller indirekt ska betalas av andelsägarna, på årsbasis,
 - 6) varje moderbolag, dotterbolag och specialföretag som har använts i samband med AIF-fondens investeringar av AIF-förvaltaren eller för AIF-förvaltarens räkning, på årsbasis.

14 kap.

Auktorisation att verka som förvaringsinstitut

3 §

Särskilda förvaringsinstitut

En värdepapperscentral som avses i 1 kap. 3 § i lagen om värdeandelssystemet och om clearingverksamhet kan utan särskild auktorisation fungera som särskilt förvaringsinstitut för en AIF-fond.

15 kap.

Förvaringsinstitutens uppgifter

5 §

Delegering av förvaringsuppgifter

Den i 1 mom. 3 punkten föreskrivna skyldigheten tillämpas inte, om den som sköter den delegerade uppgiften är en värdepapperscentral som agerar i egenskap av investerande värdepapperscentral enligt definitionen i den delegerade förordning som utfärdats enligt artiklarna 29.3 och 48.10 i förordningen om värdepapperscentraler.

Tillhandahållande av tjänster av en värdepapperscentral som agerar i egenskap av utgivande värdepapperscentral enligt definitionen i den delegerade förordning som utfärdats enligt artiklarna 29.3 och 48.10 i förordningen om värdepapperscentraler anses inte vara delegering av förvaringsinstitutets förvaringsfunktioner. Tillhandahållande av tjänster av en värdepapperscentral som agerar i egenskap av en investerande värdepapperscentral betraktas som delegering av förvaringsinstitutets förvaringsfunktioner.

16 a kap.

Specialplaceringsfonder

1 §

Särskilda bestämmelser som tillämpas på specialplaceringsfonder och dem som förvaltar sådana

En AIF-förvaltare som har auktorisation som AIF-förvaltare eller som är registrerad hos Finansinspektionen så som föreskrivs i denna lag får förvalta specialplaceringsfonder med iakttagande ytterligare av vad som i 2 kap. 10, 11 och 14 §, 5 kap. 4—11 §, 7 kap. 3 §, 8 kap. 2 och 3 § samt 9 § 2 och 3 mom., 9 kap. 1—7 §, 10—12, 17 och 18 kap., 19 kap. 5—8 § samt 26 kap. 9, 10 och 12 § i lagen om placeringsfonder föreskrivs om fondbolag och förvaltning av placeringsfonder.

6 §

Investering av specialplaceringsfonders tillgångar

En specialplaceringsfond som investerar sina tillgångar huvudsakligen i fastigheter ska iakttä vad som i 18 a kap. 16—25 § föreskrivs om investering av en fastighetsfonds tillgångar, kredittagning, värdering av egendom samt om fastighetsvärderare och fastighetsvärdering.

8 §

Betalning av teckning av specialplaceringsfonder genom apport

Innan fondandelar tecknas ska det i fråga om apportegendomens värde och dess konsekvenser med tanke på fondandelsägarnas likställighet inhämtas en bedömning hos en i 18 a kap. 20 § avsedd opartisk och utomstående fastighetsvärderare eller, om apportegendomen inte omfattar fastigheter eller fastighetsvärdepapper, ett utlåtande hos en CGR-revisor eller hos en revisionssammanslutning där den revisor som är ansvarig för utlåtandet ska vara en CGR-revisor.

18 a kap.

Fastighetsfonder

Allmänna bestämmelser

1 §

Fastighetsfondsverksamhet

Verksamhet som innebär att allmänheten erbjuds möjlighet att delta i gemensamma fastighetsinvesteringar kan bedrivas i enlighet med detta kapitel så att allmänheten deltar i investeringsverksamheten genom att teckna, köpa eller på annat sätt förvärva aktier i ett publikt aktiebolag eller andelar i ett kommanditbolag varefter bolaget, i annat syfte än byggande eller fastighetsförädling, vidareinvesterar de från allmänheten influtna medlen huvudsakligen i fastigheter och fastighetsvärdepapper.

I fråga om fastighetsfondens byggnads- och fastighetsförädlingsverksamhet gäller vad som föreskrivs i 16 § 5 mom.

Bestämmelser om specialplaceringsfonder som investerar sina tillgångar huvudsakligen i fastigheter och fastighetsvärdepapper finns i 16 a kap. Bestämmelser om fastighetsfonder i aktiebolagsform och därmed jämförbara kommanditbolag finns förutom i detta kapitel även i andra bestämmelser i denna lag.

2 §

Fastighetsfond

I denna lag avses med *fastighetsfond* ett publikt aktiebolag som enligt sin bolagsordning uteslutande eller huvudsakligen bedriver fastighetsfondsverksamhet. En fastighetsfond är en sådan AIF-fond som avses i denna lag.

Ett kommanditbolag vars andelar är sådana värdepapper som avses i värdepappersmarknadslagen och som erbjuder allmänheten möjlighet att delta i gemensamma fastighetsinvesteringar på det sätt som föreskrivs i 1 § 1 mom. jämställs med en fastighetsfond, med undantag för vad som föreskrivs i 12 §. Vad som i detta kapitel föreskrivs om fastighetsfonder, dessas aktiekapital, stiftelseurkund, aktier, ägare och bolagsordning gäller, med undantag för vad som föreskrivs i 12 §, kommanditbolag, det sammanlagda antalet andelar i bolagen, andelarnas art, bolagsmän och bolagsavtal. Ett kommanditbolag som avses i detta moment är en sådan AIF-fond som avses i denna lag.

3 §

Definitioner som gäller fastighetsfondsverksamhet

I detta kapitel avses med

- 1) *fastighet* en fastighet som avses i 2 § 1 mom. i fastighetsregisterlagen (392/1985),
- 2) *fastighetsvärdepapper* aktier eller andra värdepapper eller sådana finansiella instrument som avses i lagen om investeringstjänster och som ensamma för sig eller tillsammans med andra värdepapper eller finansiella instrument medför rätt att besitta en viss bostad, en annan lägenhet eller fastighet eller en del av en fastighet,
- 3) *derivatinstrument* ett sådant derivatinstrument som är föremål för handel på en reglerad marknad enligt lagen om handel med finansiella instrument eller på någon annan reglerad marknadsplats som fungerar fortlöpande samt är erkänd och öppen för allmänheten samt andra derivatinstrument vilkas underliggande tillgångar är värdepapper, valutor, räntesatser, derivatinstrument, fastigheter, fastighetsvärdepapper, annan egendom eller index som beskriver prisutvecklingen för de underliggande tillgångarna,
- 4) *hyresbostad* en lägenhet i ett bostadshus eller i en del av ett bostadshus som är avsedd att uteslutande nyttjas av annan eller någon vars rätt härleder sig från denne, huvudsakligen som bostad och mot vederlag, dvs. hyra,
- 5) *investering i hyresbostäder* fastighetsfondsverksamhet där medel uteslutande eller huvudsakligen investeras i hyresbostäder,
- 6) *nybyggnad av hyresbostäder* uppförande av ett eller flera bostadshus som huvudsakligen ska användas som hyresbostäder,
- 7) *anskaffning av hyresbostäder* anskaffning av ett eller flera bostadshus eller av en eller flera bostadslägenheter eller andra lokaler som ska användas för boende ur det befintliga byggnadsbeståndet för att huvudsakligen användas som hyresbostäder,
- 8) *ombyggnad av hyresbostäder* höjning av utrustningsnivån eller den övriga kvalitativa nivån på en bostad eller ett bostadshus eller dess gårdsområde eller övriga omedelbara omgivning från den ursprungliga nivån eller återförande av denna genom andra åtgärder än årsreparationer till ny eller ursprunglig nivå eller ändring eller utvidgning av befintliga lokaler för att huvudsakligen användas som bostäder eller därtill anslutna lokaler, och då i huvudsak som hyresbostäder,
- 9) *fastighetsförädlingsverksamhet* sådana investeringar i fastigheter som huvudsakligen ger avkastning först efter sanering, planering eller byggande.

Vad som i detta kapitel föreskrivs om fastigheter ska tillämpas också på andra registerenheter som avses i 2 § 3 mom. i fastighetsregisterlagen, på lego- och nyttjanderätt vars innehavare enligt 14 kap. 2 § i jordabalken (540/1995) är skyldig att ansöka om inskrivning av sin rätt samt på byggnader och konstruktioner som varaktigt betjänar fastighetens användning.

4 §

Särskilda bestämmelser som ska tillämpas på fastighetsfondsverksamhet

På fastighetsfonder och deras aktieägare samt på kommanditbolag som bedriver fastighetsfundsverksamhet och deras bolagsmän tillämpas vad som i denna lag föreskrivs om AIF-fonder, AIF-förvaltare och deras aktieägare. På fastighetsfonder i aktiebolagsform och deras aktieägare tillämpas aktiebolagslagen, värdepappersmarknadslagen, bokföringslagen och revisionslagen, om inte något annat föreskrivs i detta kapitel. På kommanditbolag som bedriver fastighetsfundsverksamhet och deras bolagsmän ska i stället för aktiebolagslagen tillämpas lagen om öppna bolag och kommanditbolag (389/1988).

På en fastighetsfond i aktiebolagsform som bedriver investering i hyresbostäder tillämpas lagen om skattelättnad för vissa aktiebolag som hyr ut bostäder (299/2009), om fonden beviljats befrielse från skatt enligt den lagen.

Det här kapitlet innehåller följande särskilda bestämmelser om verksamheten i fastighetsfonder i aktiebolagsform som bedriver investering i hyresbostäder:

- 1) 12 § om handel med en fastighetsfonds aktier,
- 2) 16 § 5 mom. om byggande och fastighetsförädlingsverksamhet,
- 3) 17 § om utbetalning av vinst,
- 4) 18 § 1 mom. om upptagande av kredit,
- 5) 30 § 3 mom. om skadeståndsskyldighet.

På fastighetsfonder som är sådana internt förvaltade AIF-fonder som avses i denna lag tillämpas inte 16 § 5 mom. eller 29 § i detta kapitel.

5 §

En fastighetsfonds firma

En fastighetsfonds firma ska innehålla ordet fastighetsfond antingen som sådant eller som sammansättningsled. En fastighetsfond som endast investerar i hyresbostäder kan i sin firma alternativt använda ordet bostadsfond antingen som sådant eller som sammansättningsled. I beskrivningen av varje fastighetsfonds verksamhetsområde ska ingå ordet fastighetsfond. Endast en fastighetsfond som uppfyller kraven i denna lag har rätt att i sin firma eller annars för att ange sin verksamhet använda benämningen fastighetsfond.

6 §

Finansinspektionens tillsyn över fastighetsfonder

Iakttagandet av 14, 15, 17, 18 och 26—29 § i detta kapitel, av bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av dem och av informationsskyldigheten enligt 16, 19 och 20 § i detta kapitel övervakas av Finansinspektionen i enlighet med lagen om Finansinspektionen och denna lag.

7 §

En fastighetsfonds beredskap

Fastighetsfonder ska genom deltagande i beredskapsplanering på finansmarknaden och genom förberedelser av verksamheten under undantagsförhållanden samt genom andra åtgärder säkerställa att deras uppgifter kan skötas så störningsfritt som möjligt också under undantagsförhållanden.

Om de åtgärder som följer av 1 mom. klart avviker från sådan verksamhet som ska anses vara sedvanlig för fastighetsfonder och de medför väsentliga merkostnader, kan dessa kostnader ersättas ur den försörjningsberedskapsfond som avses i lagen om tryggnad av försörjningsberedskapen (1390/1992).

Finansinspektionen kan meddela föreskrifter om tillämpningen av 1 mom.
Bildande av fastighetsfonder samt deras verksamhet

8 §

En fastighetsfonds affärsverksamhet

En fastighetsfond ska bedriva fastighetsfondsverksamheten omsorgsfullt och sakkunnigt för ägarnas gemensamma bästa. Fastighetsfonden ska i sin verksamhet bemöta ägarna jämlikt.

9 §

Annan tillåten verksamhet för en fastighetsfond

En fastighetsfond får bedriva endast fastighetsfondsverksamhet. En fastighetsfond som är en internt förvaltd AIF-fond får inte utöver förvaltning av AIF-fonder bedriva någon annan verksamhet.

En fastighetsfond får bedriva till fastighetsfondsverksamheten väsentligen hörande verksamhet, om verksamheten är ägnad att främja samtliga ägares intressen.

En fastighetsfond får med de begränsningar som anges i 16 § 5 mom. bedriva byggnads- och fastighetsförädlingsverksamhet.

10 §

En fastighetsfonds aktiekapital

En fastighetsfonds aktiekapital ska uppgå till minst fem miljoner euro samt vara helt inbetalt och i fastighetsfondens besittning innan fastighetsfonden anmäls för registrering och innan den inleder sin verksamhet.

Fastighetsfonden ska uppnå det i 1 mom. angivna kapitalbeloppet inom 18 månader efter fondens bildande, om inte Finansinspektionen av särskilda skäl beviljar undantag från detta krav.

Fastighetsfondens aktiekapital ska betalas in i pengar på fondens konto i Finland i en sådan inlåningsbank som avses i kreditinstitutslagen eller i ett sådant utländskt kreditinstituts filial som har rätt att ta emot insättningar.

Trots vad som föreskrivs i 3 mom. kan det i fastighetsfondens stiftelseurkund och bolagsordning tas in en bestämmelse om att aktier får tecknas med rätt eller skyldighet att i bolaget mot aktier sätta in apportegendom. Enligt bestämmelsen kan en eller flera stiftare av fastighetsfonden berättigas eller åläggas att med apportegendom betala tecknade aktier eller en del av dem. Som apport eller annars i samband med aktieteckning kan en fastighetsfond tillföras endast egendom av det slag som avses i 16 § 2 mom.

Trots vad som föreskrivs i 4 mom. ska på en fastighetsfond som är en internt förvaltd AIF-fond och auktoriserad som AIF-förvaltare dessutom tillämpas de begränsningar som enligt 6 kap. 2 § 6 mom. gäller för investering av kapitalbasen. På en fastighetsfond som är en internt förvaltd AIF-fond och som är auktoriserad som AIF-förvaltare tillämpas dessutom 6 kap. 2 § 2—6 mom.

11 §

Bildande av en fastighetsfond

När en fastighetsfond bildas ska den ha minst fem aktieägare, om inte Finansinspektionen av särskilda skäl beviljar undantag från detta krav. Antalet aktieägare ska räknas så att sådana bokföringsskyldiga betraktas som en helhet vilka ensamma eller tillsammans har i 1 kap. 5 § i bokföringslagen angivet bestämmande inflytande i en annan bokföringsskyldig eller i ett motsvarande utländskt företag.

12 §

Handel med en fastighetsfonds aktier

En fastighetsfond ska inom tre år från inledandet av fastighetsfondsverksamheten ansöka om att dess aktier tas upp till handel på en reglerad marknad enligt lagen om handel med finansiella instrument eller på en multilateral handelsplattform enligt den lagen eller till handel inom ett i någon annan stat etablerat eller fungerande omsättningssystem som kan jämföras med en reglerad marknad eller en multilateral handelsplattform, om inte Finansinspektionen av särskilda skäl beviljar undantag från detta krav för högst två år.

Innan fastighetsfondens aktier upptas till offentlig handel eller multilateral handel ska fastighetsfonden kvartalsvis eller oftare offentliggöra sina aktiers värde och antal. Fastighetsfonden ska utan dröjsmål rätta felaktig information om aktiernas värde, om felaktigheten inte är obetydlig.

13 §

Anmälan till Finansinspektionen om en fastighetsfonds bolagsordning

En fastighetsfond ska omedelbart informera Finansinspektionen om den registrerade bolagsordningen och ändringar i den.

14 §

Stadgar för fastighetsplaceringsverksamheten

Utöver sin bolagsordning ska en fastighetsfond för fastighetsplaceringsverksamheten upprätta stadgar som tryggar tillförlitligheten i fastighetsfondens verksamhet. Stadgarna ska inte reglera omständigheter som enligt aktiebolagslagen ska anges i bolagsordningen. Fastighetsfonden ska hålla stadgarna uppdaterade. Stadgarna för fastighetsplaceringsverksamheten ska delges investerarna och huvudpunkterna i stadgarna ska anges i prospektet.

I fastighetsfondens stadgar för fastighetsplaceringsverksamheten ska åtminstone anges

- 1) fondens investeringspolitik och begränsningar av investeringarna,
- 2) grunderna för beräkning och offentliggörande av aktiernas värde,
- 3) förfarandet vid ändring av stadgarna,
- 4) principerna för användning av främmande kapital,
- 5) fondens avsikter att använda derivatinstrument samt i vilken omfattning fonden använder olika typer av derivatinstrument och deras ändamål,
- 6) fondens avsikt att använda låne- och återköpsavtal avseende värdepapper samt i vilken omfattning fonden använder olika typer av låne- och återköpsavtal och deras ändamål, och
- 7) anslutning av aktier och andra värdepapper till värdeandelssystemet.

Bestämmelser om minimikraven på innehållet i stadgarna för fastighetsplaceringsverksamheten utfärdas genom förordning av finansministeriet.

15 §

Ingivande av en fastighetsfonds stadgar till Finansinspektionen

Stadgarna för fastighetsplaceringsverksamheten ska vara förenliga med lag och tydliga. Stadgarna ska ges in till Finansinspektionen för kännedom.

Finansinspektionen kan uppställa begränsningar och villkor för sådana särskilda skäl som avses i 16 § 3 mom., 18 § 2 och 4 mom. och 19 § 4 mom. Finansinspektionen kan kräva att det görs ändringar i stadgarna för fastighetsplaceringsverksamheten eller uppställa begränsningar och villkor som är nödvändiga för tillsynen, om det kan anses sannolikt att

1) finansmarknadens stabilitet eller funktion eller förtroendet för verksamheten på finansmarknaden kan äventyras,

2) de bestämmelser i stadgarna som gäller investeringsverksamheten är otillräckliga med avseende på riskhanteringen och investerarskyddet,

3) stadgarna i övrigt måste anses strida mot aktieägarnas intressen.

En ändring av stadgarna för fastighetsplaceringsverksamheten träder i kraft en månad efter det att ändringen har delgetts aktieägarna på det sätt som anges i stadgarna. Ändringar av stadgarna ska ges in till Finansinspektionen för kännedom.

Fastighetsfonden ska meddela Finansinspektionen när den inleder verksamheten.

Närmare bestämmelser om de omständigheter som ska beaktas vid bedömningen av fastighetsfondens inverkan på finansmarknadens stabilitet och funktion och på förtroendet för verksamheten på finansmarknaden får utfärdas genom förordning av finansministeriet.

Fastighetsfondernas investeringsverksamhet och utbetalning av vinst

16 §

Investering av en fastighetsfonds medel

När en fastighetsfond investerar fondens medel ska den på det sätt som anges i stadgarna för fastighetsplaceringsverksamheten sprida de risker som hänför sig till affärsverksamheten och till den verksamhet som avses i 9 §.

Fastighetsfondens medel ska utan oskäligt dröjsmål, så som närmare anges i stadgarna för fastighetsplaceringsverksamheten, investeras i följande objekt:

1) fastigheter som är belägna i EES-stater,

2) fastighetsvärdepapper avseende fastigheter som är belägna i EES-stater,

3) värdepapper som är föremål för handel på en reglerad marknad enligt lagen om handel med finansiella instrument eller på en multilateral handelsplattform enligt den lagen,

4) värdepapper som är föremål för handel inom ett i någon annan stat etablerat eller fungerande omsättningssystem, då detta kan jämföras med en sådan reglerad marknad eller multilateral handelsplattform som avses i 3 punkten,

5) tillgodohavanden som inte kan anses vara värdepapper,

6) likvida tillgångar eller därmed jämförbara tillgångar som lätt kan omsättas i pengar,

7) värdepapper som hänför sig till sådan affärsverksamhet som avses i 1 och 9 §,

8) derivatinstrument, med iakttagande av 13 kap. 15 § i lagen om placeringsfonder, samt

9) låne- och återköpsavtal som gäller värdepapper, med iakttagande av 13 kap. 18 § i lagen om placeringsfonder.

Fastighetsfonden kan av något i stadgarna för fastighetsplaceringsverksamheten angivet särskilt skäl avvika från de krav som nämns i 2 mom. Fastighetsfonden ska offentliggöra ett sådant undantag i halvårsrapporten och i bokslutet. Fastighetsfonden ska likväl alltid investera minst tre femtedelar av sina tillgångar i fastigheter som är belägna i stater som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet eller i fastighetsvärdepapper som avser sådana fastigheter. En fastighetsfond kan tillfälligt avvika från detta krav när fastighetsfonden bildas och aktierna emitteras och när den säljer eller förvärvar fastigheter eller fastighetsvärdepapper.

Fastighetsfonden ska ha likvida tillgångar till ett sådant belopp som fastighetsfondsverksamhetens likviditet förutsätter.

En fastighetsfond får investera högst en femtedel av fondens tillgångar i byggande eller fastighetsförädlingsverksamhet. Dessutom får en fastighetsfond i aktiebolagsform som bedriver investering i hyresbostäder, av något i stadgarna för fastighetsplaceringsverksamheten angivet särskilt skäl, investera högst hälften av fondens tillgångar i åtaganden som avser nybyggnad, anskaffning och ombyggnad av hyresbostäder. En fastighetsfond i aktiebolagsform som bedriver investering i hyresbostäder får ändå investera högst tre fjärdedelar av fondens tillgångar i sådana åtaganden, om inte något annat följer av lagen om skattelättnad för vissa aktiebolag som hyr ut bostäder.

17 §

En fastighetsfonds utbetalning av vinst

Fastighetsfonder i aktiebolagsform som bedriver investering i hyresbostäder ska varje år till alla aktier, med beaktande av aktieinnehavets längd eller på någon annan grund, i samma förhållande dela ut minst åtta tiondelar av räkenskapsperiodens vinst, med undantag för icke-realiserade värdeförändringar, om inte något annat följer av lagen om skattelättnad för vissa aktiebolag som hyr ut bostäder.

Värdering av fastighetsfondernas tillgångar

18 §

En fastighetsfonds upptagande av kredit

En fastighetsfond får uppta kredit till ett belopp som motsvarar högst hälften av fondens tillgångar. En fastighetsfond i aktiebolagsform som bedriver investering i hyresbostäder får ändå uppta kredit till ett belopp som motsvarar fyra femtedelar av fondens tillgångar, om inte något annat följer av lagen om skattelättnad för vissa aktiebolag som hyr ut bostäder. I kreditens maximibelopp inkluderas fastighetsfondens investeringar i värdepapper som inte är helt betalda och sådana skuldandelar i fondens innehav av fastighetsvärdepapper som inte är helt betalda. När kreditens maximibelopp beräknas ska de i 16 § 5 mom. avsedda åtaganden som avser nybyggnad, anskaffning och ombyggnad av hyresbostäder beaktas.

Fastighetsfonden får dessutom av sådana särskilda skäl som anges i stadgarna för fastighetsplaceringsverksamheten uppta kredit till ett belopp som motsvarar högst en tredjedel av fastighetsfondens tillgångar. Fastighetsfonden får genom kreditförmedling också uppta krediter i utländsk valuta, som ska beaktas när det maximala kreditbeloppet räknas.

Fastighetsfondens tillgångar får ställas som säkerhet för krediter som avses i 1 och 2 mom., för ansvar i samband med derivatinstrument som avses i 16 § 2 mom. 8 punkten samt för låne- och återköpsavtal avseende värdepapper enligt 9 punkten i det momentet.

Fastighetsfonden får inte bevilja kredit eller ställa borgen eller annan säkerhet för tredje persons förbindelser av andra särskilda skäl än sådana som nämns i stadgarna för fastighetsplaceringsverksamheten.

Närmare bestämmelser om kredittagning och användning av fastighetsfondens tillgångar som kreditsäkerhet utfärdas genom förordning av finansministeriet.

19 §

Värdering av en fastighetsfonds tillgångar

En fastighetsfond ska i halvårsrapporten och i bokslutet samt i stadgarna för fastighetsplaceringsverksamheten redovisa grunderna för värdering av fastigheter och fastighetsvärdepapper.

Värderingsgrunderna för fastighetsfonden ska åtminstone omfatta uppgifter om

- 1) förfarandet vid värdering av fastigheter och fastighetsvärdepapper,
- 2) fastighetsfondens indextal och beräkningsmetoderna för dem,
- 3) fastighetsbeståndet och vilka fastighetstyper värdepapperen avser när det gäller bostads-, lager-, affärs-, kontors- och produktionslokaler,
- 4) utnyttjandet av fastigheterna,
- 5) upprättandet av arrendavtal för fastigheterna,
- 6) fastighetsfondens viktigaste projekt, samt
- 7) fastighetsfondens skulder, borgensförbindelser, pantförskrivningar och inteckningar.

Fastighetsfondens fastighetsbestånd och innehav av andra fastighetsvärdepapper än sådana som är föremål för offentlig handel eller multilateral handel ska värderas och värdena ska offentliggöras minst en gång om året och alltid då det i fastighetsfondens ekonomiska situation eller i fastigheternas skick skett förändringar som väsentligen påverkar värdet av fondens fastighetsbestånd och värdepappersinnehav. Dessutom ska fastighetsfonden värdera fastigheter och andra fastighetsvärdepapper än sådana som är föremål för offentlig handel eller multilateral handel, i samband med att fonden köper eller säljer dem. Likaså ska fastighetsfonden värdera fonden tillkommande egendom vid mottagande av apport eller i samband med aktieteckning.

Fastighetsfonden kan av sådana särskilda skäl som nämns i stadgarna för fastighetsplaceringsverksamheten offentliggöra uppgifter mera sällan än enligt 3 mom., om förfarandet inte väsentligen äventyrar fastighetsfondens aktieägares intressen. Fastighetsfonden ska offentliggöra sådana undantag i halvårsrapporten och i bokslutet.

Bestämmelser om de värderingsgrunder som avses i 1 mom. utfärdas genom förordning av finansministeriet.

20 §

Fastighetsvärderare och fastighetsvärdering

En fastighetsfond ska i sin balansräkning värdera förvaltningsfastigheterna till verkligt värde samt låta en opartisk och utomstående, av Centralhandelskammaren godkänd värderare (*fastighetsvärderare*) värdera fastigheter och andra fastighetsvärdepapper i sin ägo än sådana som är föremål för offentlig eller multilateral handel och offentliggöra den värderingen. Fastighetsfonden ska i verksamhetsberättelsen eller bokslutsnoterna nämna och offentliggöra de fastighetsvärderare som fonden anlitar. Fonden kan av särskilda skäl värdera förvaltningsfastigheter till ett annat värde än det verkliga värdet eller besluta att inte anlita en fastighetsvärderare, men den ska då motivera sitt förfarande i verksamhetsberättelsen eller bokslutsnoterna.

Om förvaltningsfastigheter som tagits upp bland materiella tillgångar i balansräkningen tas upp i bokslutet till sitt verkliga värde per bokslutsdagen, ska fastighetsfonden värdera samtliga sådana förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Som räkenskapsperiodens intäkt eller kostnad bokförs differensen mellan det verkliga värdet vid bokslutstidpunkten och bokslutsvärdet i det föregående bokslutet eller, om denna egendom har anskaffats under räkenskapsperioden, differensen till anskaffningsvärdet. Uppskrivning enligt 5 kap. 17 § i bokföringslagen får göras endast för egendom som har värderats enligt det anskaffningsvärde som avses i 5 kap. 5 § i samma lag.

En fastighetsvärderare ska uppfylla följande behörighetskrav. En fastighetsvärderare ska

- 1) vara en fysisk person,
- 2) ha den ekonomiska och juridiska kännedom och erfarenhet som uppdraget kräver,

3) äga rättshandlingsförmåga, vilket innebär att omyndiga eller personer i konkurs eller med näringsförbud inte kan väljas till fastighetsvärderare, och

4) värdera fastigheter självständigt och oberoende.

Fastighetsfonden ska i de dokument som avses ovan i 1 mom. offentliggöra vilka fastighetsvärderingsmetoder som har tillämpats och ge en beskrivning av hur de har tillämpats.

Närmare bestämmelser om kraven på fastighetsvärderingsmetoderna samt om minimikraven på uppgifter som används i fastighetsvärderarens värdering utfärdas genom förordning av finansministeriet.

21 §

Centralhandelskammarens fastighetsvärderingsnämnd

Centralhandelskammarens fastighetsvärderingsnämnd (*fastighetsvärderingsnämnden*) svarar för den allmänna styrningen och utvecklingen av och tillsynen över fastighetsvärderingen och för styrning och utveckling i anslutning till godkännande av fastighetsvärderare och övervakning av godkända värderares verksamhet. Nämnden ska tillräckligt ofta ordna fastighetsvärderarprov som motsvarar kraven i internationella värderingsstandarder. Närmare bestämmelser om fastighetsvärderarprov utfärdas genom förordning av finansministeriet.

Nämnden ska främja god fastighetsvärderingssed och styra de förfaranden som rekommenderas när det gäller att iakttä denna. Vidare ska nämnden föra ett register över fastighetsvärderarna. Den kan också registrera ett aktiebolag, kommanditbolag eller öppet bolag som fastighetsvärderingsföretag, om bolagets verksamhetsområde omfattar ett uteslutande, huvudsakligen eller som en del av verksamheten bedriva fastighetsvärderingsverksamhet och om det har minst två fastighetsvärderare bland sina anställda.

Fastighetsvärderingsnämnden består av en ordförande och en vice ordförande samt minst fem och högst åtta andra medlemmar. Ordföranden, vice ordföranden, de övriga medlemmarna och sekreteraren ska vara väl förtrodda med fastighetsvärdering. Varje medlem, med undantag för ordföranden och vice ordföranden, ska ha en personlig suppleant. Ordföranden och vice ordföranden får inte vara fastighetsvärderare. Majoriteten av nämndens medlemmar ska vara annat än fastighetsvärderare eller personer vars godkännande som värderare upphörde eller drogs in för mer än tre år sedan. Centralhandelskammaren väljer ordföranden och vice ordföranden, vilka ska företräda ekonomisk, teknisk eller juridisk sakkunskap på fastighetsmarknaden, och de övriga medlemmarna för tre år i sänder så att följande gäller för de övriga medlemmarna:

1) minst en utnämns bland personer som avlagt annan högre högskoleexamen i juridik än juris magisterexamen i internationell och komparativ rätt och som inte kan anses företräda företag som uteslutande, huvudsakligen eller som en del av verksamheten bedriver fastighetsvärderingsverksamhet,

2) minst en företräder företag som uteslutande, huvudsakligen eller som en del av verksamheten bedriver fastighetsvärderingsverksamhet,

3) minst en utnämns bland experter med ett brett och mångsidigt erkännande, och

4) minst två utnämns på förslag av registrerade föreningar som företräder emittenter och investerare.

Nämnden kan arbeta i sektioner och inrätta sådana till stöd för sin verksamhet. Vad som ovan föreskrivs om nämndmedlemmarna gäller på motsvarande sätt suppleanterna och sektionsmedlemmarna.

22 §

Behandlingen av ärenden i fastighetsvärderingsnämnden

Fastighetsvärderingsnämnden är beslutsför när ordföranden eller vice ordföranden eller, om båda är jäviga, den tillfälliga ordförande som valts bland medlemmarna och som inte får vara fastighetsvärderare och minst tre andra medlemmar är närvarande. Fastighetsvärderarna får inte vara i majoritet bland de närvarande när nämnden fattar beslut. Besluten vid nämndens sammanträden fattas med enkel majoritet. Sektioner är i förekommande fall beslutsföra om tre medlemmar är närvarande. När rösterna faller lika avgör ordförandens röst.

På nämndmedlemmarnas och sekreterarens tjänsteansvar och på behandlingen av ärenden i nämnden tillämpas i övrigt 6 § 1 mom. i handelskamarlagen (878/2002). På delgivning av beslut som gäller fastighetsvärderarprov tillämpas dessutom lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet (13/2003). På de handlingar som uppkommer i samband med provet tillämpas arkivlagen (831/1994).

23 §

Tillsyn över fastighetsvärderare

Fastighetsvärderingsnämnden utövar tillsyn över fastighetsvärderarna och vidtar behövliga åtgärder för att fastighetsvärderarna ska bibehålla sin yrkeskunnighet och övriga förutsättningar för godkännande och i sin verksamhet följa denna lag och med stöd av den utfärdade bestämmelser.

Fastighetsvärderingsnämnden har rätt att av en fastighetsvärderare få tillgång till alla de handlingar och övriga dokument som den anser behövliga för tillsynen över värderarens verksamhet. Fastighetsvärderaren ska dessutom utan obefogat dröjsmål ge nämnden de upplysningar och redogörelser som den begär och som behövs för tillsynen.

24 §

Fastighetsvärderingsnämndens kostnader samt avgifter för fastighetsvärderarprovet

Centralhandelskammaren svarar för kostnaderna för fastighetsvärderingsnämndens verksamhet och fastställer grunderna för arvoden till ordföranden, vice ordföranden och medlemmarna. Centralhandelskammaren har rätt att ta ut en avgift för deltagande i fastighetsvärderarprovet, en registreringsavgift och en årsavgift av fastighetsvärderare och fastighetsvärderingsföretag och en avgift för organiseringen av nämndens övriga verksamhet. Deltagaravgiften får inte överstiga kostnaderna som föranleds av deltagandet i provet och de övriga avgifterna får inte överstiga kostnaderna för organisering av den övriga verksamheten.

25 §

Att begära omprövning av och söka ändring i fastighetsvärderingsnämndens beslut

Omprövning får begäras av ett sådant beslut av fastighetsvärderingsnämnden som gäller ett fastighetsvärderarprov. Bestämmelser om omprövningsbegäran finns i förvaltningslagen.

Bestämmelser om sökande av ändring i förvaltningsdomstol finns i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019).

Fastighetsfondernas informationsskyldighet

26 §

Tillämpning av värdepappersmarknadslagen på en fastighetsfonds informationsskyldighet

På fastighetsfonder och deras aktieägare tillämpas 3—10 kap. i värdepappersmarknadslagen, om inte något annat föreskrivs i 2, 12 eller 26—29 § i detta kapitel, i 7, 12 och 13 kap. i denna lag eller i 5 kap. i lagen om handel med finansiella instrument.

27 §

Halvårsrapport och bokslut för en fastighetsfond

Av halvårsrapporten och bokslutet för fastighetsfonder i aktiebolagsform eller i kommanditbolagsform ska framgå hur det fastighetsbestånd och de fastighetsvärdepapper som fonden äger fördelar sig mellan bostads-, lager-, affärs-, kontors- och produktionslokaler, utom i det fall att det finns endast en fastighet av respektive typ. Till halvårsrapporten och bokslutet ska fogas stadgarna för fastighetsplaceringsverksamheten med ett omnämnande av vilka ändringar som har gjorts i dem under de tre senaste åren.

Fastighetsfonder i kommanditbolagsform vars andelar inte är föremål för handel på en reglerad marknad eller en multilateral handelsplattform ska upprätta och offentliggöra halvårsrapporter och bokslut med iakttagande av 7 kap. 5—7, 7 b, 8 och 10—14 § i värdepappersmarknadslagen. Halvårsrapporten ska redogöra för sådana i kommanditbolagets bolagsavtal intagna bestämmelser som påverkar investerarnas ställning.

28 §

Närmare bestämmelser om informationsskyldigheten

Bestämmelser om den informationsskyldighet som gäller grunderna för investeringsverksamheten och investeringsförfarandena, begränsningarna av investeringsverksamheten, kredittagningsfullmakterna, värderingsgrunderna för egendom, fastighetsfondernas viktigaste egenskaper och andra för riskhanteringen betydelsefulla omständigheter utfärdas genom förordning av finansministeriet, med iakttagande av 7 kap. 5, 6 och 10—12 § i värdepappersmarknadslagen och med beaktande av att uppgifterna också kan tas in i stadgarna för fastighetsplaceringsverksamheten.

29 §

Beviljande av undantag från skyldigheter som gäller fastighetsfundsverksamheten

Finansinspektionen kan på ansökan bevilja undantag från de i 26—28 § föreskrivna skyldigheter som gäller fastighetsfundsverksamhet, om det inte äventyrar investerarnas ställning.

Särskilda bestämmelser

30 §

Skadeståndsskyldighet som gäller fastighetsfundsverksamhet

Den som bryter mot bestämmelser eller föreskrifter som har utfärdats med stöd av detta kapitel eller mot de fastställda stadgarna och härigenom orsakar skada, är skyldig att ersätta den skadelidande för denna skada.

Bestämmelser om jämkning av skadestånd samt om fördelning av skadeståndsansvaret mellan två eller flera skadeståndsskyldiga finns i 2 och 6 kap. i skadeståndslagen.

Om en aktieägares andel av aktierna eller kapitalet i en fastighetsfond i aktiebolagsform som bedriver investering i hyresbostäder uppnår eller överskrider en tiondel och fonden därför påförs en påföljd enligt lagen om skattelättnad för vissa aktiebolag som hyr ut bostäder, är aktieägaren, om fastighetsfonden kräver det, skyldig att ersätta fonden den skada som denne uppsåtligt eller av vårdslöshet har orsakat genom att överskrida gränsvärdet.

31 §

Fastighetsvärderares oberoende ställning och god fastighetsvärderingssed

En fastighetsvärderare ska vid fastighetsvärdering vara oberoende. Om det inte finns förutsättningar för en oberoende fastighetsvärdering, ska fastighetsvärderaren vägra ta emot uppdraget eller avstå från det.

En fastighetsvärderare ska iakttä god fastighetsvärderingssed vid utförandet av uppgifter som avses i denna lag.

32 §

Fastighetsvärderares jäv

En fastighetsvärderare är inte oberoende på det sätt som avses i 31 §, om värderaren är

1) bolagsman, styrelsemedlem eller medlem av förvaltningsrådet, verkställande direktör eller en person med motsvarande ställning i en sammanslutning eller stiftelse eller i en sammanslutning som enligt bokföringslagen hör till samma koncern eller är ett intresseföretag, eller har i uppgift att sköta sammanslutningens eller stiftelsens bokföring eller medelsförvaltning eller tillsynen över dessa,

2) anställd hos en sammanslutning, stiftelse eller person som avses i 1 punkten eller annars står i underordnad ställning till en sådan sammanslutning, stiftelse eller person, eller

3) gift med eller sammanlever under äktenskapsliknande förhållanden med eller är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till en person som avses i 1 punkten eller i svågerlag med den personen eller i sådant svågerlag att den ena är gift med den andras syskon.

En fastighetsvärderare får inte ha penninglån, säkerhet eller motsvarande förmån som beviljats eller ställts av en sammanslutning, stiftelse eller person som avses i 1 mom. 1 punkten.

33 §

Fastighetsvärderares tystnadsplikt

En fastighetsvärderare får inte röja omständigheter som denne i sitt uppdrag enligt denna lag fått kännedom om och som gäller den fastighet eller det fastighetsvärdepapper som ska värderas, om detta kan vara till men för fastighetsfonden. Det ovan nämnda tillämpas inte, om omständigheten enligt någon annan lag ska uppges eller den som tystnadsplikten gagnar har gett sitt samtycke.

En fastighetsvärderare ska på begäran lämna bolagsstämman eller motsvarande organ alla upplysningar om fastighetsfonden, om detta inte förorsakar fastighetsfonden väsentlig olägenhet.

34 §

Skiljande av fastighetsvärderare från uppdrag och fastighetsvärderares avgång

Den som har valt en fastighetsvärderare eller förordnat en värderare till uppdraget eller anvisat värderaren det kan under mandattiden skilja denne från uppdraget.

En fastighetsvärderare kan under mandattiden lämna sitt uppdrag genom att meddela fastighetsfonden om detta. Avgår fastighetsvärderaren på detta sätt under mandattiden, ska fastighetsvärderaren lämna en redogörelse för sin verksamhet fram till den tidpunkt då personen avgår, om detta inte är onödigt med hänsyn till omständigheterna.

Om en fastighetsvärderares uppdrag blir vakant under mandattiden eller om en fastighetsvärderare mister sin behörighet för uppdraget, ska bolagsmännen, styrelsen eller motsvarande organ som deltar i valet av fastighetsvärderare se till att en ny värderare väljs för den återstående mandattiden.

18 b kap.

Långivande fonder och långivning

1 §

Sluten eller öppen struktur för en långivande fond

En långivande fond som förvaltas av en AIF-förvaltare ska vara sluten.

Med avvikelse från 1 mom. kan en långivande fond vara öppen om AIF-förvaltaren kan visa för Finansinspektionen att den långivande fondens system för hantering av likviditetsrisker är förenligt med fondens investeringsstrategi och inlösenpolicy.

Utan hinder av vad som föreskrivs i 1 mom. tillämpas på långivande fonder tröskelvärden, begränsningar och villkor enligt förordningen om europeiska riskkapitalfonder, förordningen om europeiska fonder för socialt företagande och förordningen om europeiska långsiktiga investeringsfonder.

2 §

Policyer, förfaranden och processer för långivning

En AIF-förvaltare ska i fråga om långivning från en AIF-fond ha effektiva policyer, förfaranden och processer för att bevilja lån.

En AIF-förvaltare ska i fråga om långivning från en AIF-fond ha effektiva policyer, förfaranden och processer för att bedöma kreditrisken och för att administrera och övervaka kreditportföljen. Dessa ska tillämpas också när en AIF-fond skaffar lånen genom tredje parter. Effektiviteten vad gäller dessa policyer, förfaranden och processer ska ses över och vid behov uppdateras minst en gång om året.

Bestämmelserna i 1 och 2 mom. tillämpas dock inte på utgivning av delägarlån, om det nominella värdet av delägarlånen inte sammanlagt överstiger 150 procent av AIF-fondens kapital. Då ska AIF-förvaltaren iaktta bestämmelserna i 6 kap. 1 § 2 punkten om skyldigheter för AIF-förvaltare.

3 §

Begränsning av intressekonflikter vid långivning

En AIF-förvaltare ska säkerställa att en AIF-fond som den förvaltar inte beviljar lån till

1) AIF-förvaltaren eller AIF-förvaltarens personal,

2) AIF-fondens förvaringsinstitut eller den till vilken förvaringsinstitutet har delegerat uppgifter i enlighet med 15 kap. 5 §,

3) en sådan aktör till vilken AIF-förvaltaren har delegerat uppgifter i enlighet med 10 kap. eller en sådan aktörs personal, eller

4) en aktör som hör till samma koncern som AIF-förvaltaren, utom om den aktören är ett finansiellt företag som uteslutande finansierar andra aktörer än sådana som avses i 1—3 punkten.

4 §

Gränser för finansiell hävstång för en långgivande fond

En AIF-förvaltare ska säkerställa att den finansiella hävstången i en långgivande fond som den förvaltar inte överstiger 175 procent, om AIF-fonden är öppen, eller 300 procent, om AIF-fonden är slut. Gränsen för finansiell hävstång beräknas som förhållandet mellan fondens exponering och dess nettotillgångsvärde. Lånearrangemang som helt täcks av avtalsenliga kapitalåtaganden från investerare i den långgivande AIF-fonden ska inte anses utgöra exponeringar mot lån.

Kraven i 1 mom. tillämpas inte på en sådan långgivande fond vars utlåningsverksamhet endast består i utgivning av delägarlån, om det nominella värdet av dessa delägarlån inte sammanlagt överstiger 150 procent av den AIF-fondens kapital.

Om en långgivande fond av skäl som ligger utanför AIF-förvaltarens kontroll inte uppfyller kraven i 1 mom., ska AIF-förvaltaren inom en rimlig tidsperiod vidta behövliga åtgärder för att uppfylla kraven. Vid genomförandet av åtgärderna ska vederbörlig hänsyn tas investerarnas intressen.

5 §

Investeringsgränser för långgivning

En AIF-förvaltare som ägnar sig åt långgivning ska säkerställa att det nominella värdet av de lån som den gett till en enskild låntagare inte sammanlagt överstiger 20 procent av den AIF-fondens kapital, åtaganden eller totalteckningar, om låntagaren är ett finansiellt företag, en AIF-fond eller en i lagen om placeringsfonder avsedd placeringsfond. Tillämpningen av investeringsgränsen hindrar inte tillämpningen av tröskelvärden, begränsningar och villkor enligt förordningen om europeiska riskkapitalfonder, förordningen om europeiska fonder för socialt företagande eller förordningen om europeiska långsiktiga investeringsfonder.

Den investeringsgräns som fastställs i 1 mom. ska tillämpas senast den dag som anges i AIF-fondens stadgar eller prospekt och den får vara senast 24 månader från dagen för den första teckningen av andelar i AIF-fonden. Vid fastställandet av tillämpningsdagen ska hänsyn tas till särdragen och egenskaperna hos de tillgångar som AIF-fonden har för avsikt att investera i. Finansinspektionen får i undantagsfall efter att ha tagit emot en vederbörligen motiverad investeringsplan, godkänna en förlängning av denna tidsfrist med högst 12 månader.

Trots vad som föreskrivs i 1 mom. ska tillämpningen av investeringsgränsen tillfälligt avbrytas i situationer där AIF-fondens kapital ökas eller minskas. Avbrottet får dock inte vara längre än tidsbegränsat till vad som är absolut nödvändigt med hänsyn till AIF-fondens investerares intresse. Avbrottet får vara högst 12 månader.

Tillämpningen av den investeringsgräns som anges i 1 mom. upphör när AIF-förvaltaren börjar sälja AIF-fondens tillgångar för att lösa in andelar som en del av likvidationen av AIF-fonden.

6 §

Hänförande av intäkter från lån

Om en AIF-fond har gett ut lån ska intäkterna från lånen tillfalla den AIF-fonden i sin helhet. Eventuella tillåtna avgifter för handläggningen av lånen kan dras av från intäkterna från lånen. Alla kostnader med koppling till handläggningen av lånen ska uppges i enlighet med 12 kap. 5 §.

7 §

Bibehållande av minimilånebelopp

Förvaltaren av en långivande AIF-fond ska säkerställa att den AIF-fond som den förvaltar behåller minst fem procent av det nominella värdet av varje lån som AIF-fonden har beviljat och därefter överfört till tredje part. Minimibeloppet ska behållas fram till förfallodagen för det utgivna lånet, om lånet har beviljats konsumenter eller lånetiden är högst åtta år. I övriga fall ska minimibeloppet behållas i minst åtta år.

Med avvikelse från 1 mom. tillämpas skyldigheten att behålla minimibeloppet inte, om

1) AIF-förvaltaren börjar sälja tillgångar för att lösa in andelar som en del av likvidationen av AIF-fonden,

2) det är behövligt att avstå från det utgivna lånet för att uppfylla de restriktiva åtgärder som antagits enligt artikel 215 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt eller produktkraven,

3) det är behövligt att avstå från det utgivna lånet för att AIF-förvaltaren ska kunna genomföra investeringsstrategin för den AIF-fond som den förvaltar i AIF-fondens investerares bästa intresse, eller

4) försäljningen av det utgivna lånet beror på en försämring av den risk som är förknippad med lånet och som upptäcks av AIF-förvaltaren inom ramen för förfarandet för granskningar av vederbörlig skicklighet, aktsamhet och omsorg och riskhantering, och köparen har informerats om denna försämring när den köpt lånet.

En AIF-förvaltare ska på begäran av Finansinspektionen visa att undantagen i 2 mom. från skyldigheten att behålla minimibeloppet uppfylls.

Sådana investeringsstrategier där den långivande fonden endast överför de beviljade lånen eller låneexponeringarna till en tredje part är förbjudna.

19 kap.

EES-staterna

3 §

Rätt att i Finland bedriva marknadsföring och sonderande marknadsföring av EES-baserade AIF-fonder

Med avvikelse från vad som föreskrivs i 13 kap. får en EES-baserad AIF-förvaltare när det gäller icke-professionella kunder marknadsföra andelar i en EES-baserad AIF-fond som till övervägande del investerar i aktier i ett visst företag, till anställda i det företaget eller i dess anknutna enheter inom ramen för program för anställdas sparande eller program för anställdas andelsägande. När en sådan AIF-fond marknadsförs över gränserna, får Finansinspektionen inte införa några krav utöver dem som är tillämpliga i den EES-baserade AIF-fondens hemstat.

20 kap.

Tredjeländer

2 §

Rätt att marknadsföra AIF-fonder som är etablerade i tredjeländer

En auktoriserad AIF-förvaltare får i Finland marknadsföra andelar i förvaltade AIF-fonder som är etablerade i tredjeländer till professionella kunder efter att ha gjort en skriftlig anmälan om detta till Finansinspektionen. Anmälan ska innehålla en redogörelse för att

3) det tredjeland där AIF-fonden är etablerad inte har identifierats som ett högrisktredjeland enligt artikel 31 i penningtvättsförordningen,

4) det tredjeland där AIF-förvaltaren eller AIF-fonden är etablerad har undertecknat en sådan överenskommelse med Finland som till fullo uppfyller normerna i artikel 26 i det modellavtal för skatter på inkomst och förmögenhet som godkänts av Organisationen för ekonomiskt samarbete och utveckling och säkerställer ett effektivt informationsutbyte i skatteärenden, och att det tredjelandet inte är omnämnt i bilaga I till rådets slutsatser om EU:s reviderade förteckning över icke samarbetsvilliga jurisdiktioner på skatteområdet,

3 §

Marknadsföring från tredjeländer

En AIF-förvaltare som är etablerad i ett tredjeland får i Finland till professionella kunder marknadsföra andelar i sådana EES-baserade AIF-fonder eller i tredjeländer etablerade AIF-fonder som den förvaltar efter att ha gjort en skriftlig anmälan om detta till Finansinspektionen. Anmälan ska innehålla en redogörelse för att

3) det tredjeland där AIF-förvaltaren eller AIF-fonden är etablerad inte har identifierats som ett högrisktredjeland enligt artikel 31 i penningtvättsförordningen,

4) det tredjeland där AIF-förvaltaren eller AIF-fonden är etablerad har undertecknat en sådan överenskommelse med Finland som till fullo uppfyller normerna i artikel 26 i det modellavtal för skatter på inkomst och förmögenhet som godkänts av Organisationen för ekonomiskt samarbete och utveckling och säkerställer ett effektivt informationsutbyte i skatteärenden, och att det tredjelandet inte är omnämnt i bilaga I till rådets slutsatser om EU:s reviderade förteckning över icke samarbetsvilliga jurisdiktioner på skatteområdet.

4 §

Förvaringsinstitut

En AIF-förvaltare som utser ett förvaringsinstitut som är etablerat i ett tredjeland ska försäkra sig om att förvaringsinstitutet och dess etableringsland uppfyller följande förutsättningar när det gäller tillsyn, informationsutbyte, reglering och investeransvar:

3) det tredjeland där förvaringsinstitut är etablerat har inte identifierats som ett högrisktredjeland enligt artikel 31 i penningtvättsförordningen,

4) det tredjeland där förvaringsinstitutet är etablerat har undertecknat en sådan överenskommelse med Finland som till fullo uppfyller normerna i artikel 26 i det modellavtal för skatter på inkomst och förmögenhet som godkänts av Organisationen för ekonomiskt samarbete och utveckling och säkerställer ett effektivt informationsutbyte i skatteärenden, och det tredjelandet är inte omnämnt i bilaga I till rådets slutsatser om EU:s reviderade förteckning över icke-samarbetsvilliga jurisdiktioner på skatteområdet,

De förutsättningar som föreskrivs i 2 mom. 3 och 4 punkten ska iaktas från utseendet av förvaringsinstitutet. Om det utsedda förvaringsinstitutet inte uppfyller de förutsättningar som föreskrivs i 2 mom. 3 och 4 punkten, ska AIF-förvaltaren utse ett nytt förvaringsinstitut inom en rimlig tidsperiod, med vederbörlig hänsyn till investerarnas intressen. En rimlig tidsperiod kan vara högst två år.

21 kap.

Bestämmelser som gäller Finansinspektionen

2 a §

Finansinspektionens skyldighet att underrätta om användning av metoder för likviditetshantering

Finansinspektionen ska utan dröjsmål underrätta den behöriga myndigheten i AIF-förvaltarens värdepappersstat om i 8 kap. 6 e § avsedda uppgifter som den fått.

Finansinspektionen ska underrätta de behöriga myndigheterna i AIF-förvaltarens värdepappersstat om senareläggande av teckning, återköp och inlösen som den bestämt om med stöd av 8 kap. 6 f §.

Finansinspektionen ska lämna de uppgifter som avses i 1 och 2 mom. till Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten och, om det finns potentiella risker för det finansiella systemets stabilitet och integritet, även till Europeiska systemrisknämnden.

2 b §

Begäran om användning av metoder för likviditetshantering

De behöriga myndigheterna i AIF-förvaltarens värdepappersstat kan framställa en motiverad begäran till Finansinspektionen om att den ska utöva sin i 8 kap. 6 f § avsedda rätt att bestämma om senareläggande av teckning, återköp och inlösen. Begäran ska sändas till Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten och, om det finns potentiella risker för det finansiella systemets stabilitet och integritet, även till Europeiska systemrisknämnden.

Om Finansinspektionen inte samtycker till den begäran som avses i 1 mom., ska den med motivering underrätta de behöriga myndigheterna i AIF-förvaltarens värdepappersstat och Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten om detta. Finansinspektionen ska dessutom underrätta Europeiska systemrisknämnden, om de behöriga myndigheterna i AIF-förvaltarens värdepappersstat har tillställt den en i 1 mom. avsedd begäran.

Om Finansinspektionen inte agerar i enlighet med Europeiska värdepappers- och marknadsmyndighetens yttrande, ska den med motivering informera de behöriga myndigheterna i AIF-förvaltarens värdepappersstat och Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten om detta.

8 a §

Finansinspektionens skyldighet att underrätta om och ta emot underrättelse om ett förvaringsinstituts verksamhet som strider mot bestämmelserna

Om Finansinspektionen har grundad anledning att misstänka att ett förvaringsinstitut som inte omfattas av dess tillsyn bedriver eller har bedrivit verksamhet som strider mot AIFM-direktivet i en annan EES-stat, ska den underrätta den behöriga myndigheten i den berörda EES-staten och Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten om detta.

Om Finansinspektionen i egenskap av behörig myndighet för ett förvaringsinstitut tar emot en utländsk EES-tillsynsmyndighets underrättelse om ett förvaringsinstituts verksamhet som strider mot bestämmelserna, ska den vidta lämpliga åtgärder. Finansinspektionen ska underrätta Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten och de behöriga myndigheter som lämnat underrättelsen om resultatet av de vidtagna åtgärderna.

10 §

Utbyte av information

Finansinspektionen ska ge utländska EES-tillsynsmyndigheter information som är av betydelse för att övervaka och förebygga eventuella konsekvenser av AIF-förvaltares verksamhet för stabiliteten hos sådana kreditinstitut, försäkringsbolag och värdepappersföretag som är av betydelse för det finansiella systemet och för de marknadens funktion där AIF-förvaltarna är verksamma, och som är av betydelse för stabiliteten i det finansiella systemet i den EES-staten. Informationen ska också vidarebefordras till Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten och Europeiska systemrisknämnden.

Om en AIF-fond eller AIF-förvaltare har en annan EES-tillsynsmyndighet än förvaringsinstitutet, ska Finansinspektionen

1) i egenskap av tillsynsmyndighet för förvaringsinstitutet utan dröjsmål tillhandahålla AIF-fondens och AIF-förvaltarens utländska EES-tillsynsmyndighet all information som är relevant för utövandet av denna EES-tillsynsmyndighets tillsynsbefogenheter,

2) i egenskap av tillsynsmyndighet för AIF-fonden eller AIF-förvaltaren utan dröjsmål tillhandahålla förvaringsinstitutets utländska EES-tillsynsmyndighet all information som är relevant för utövandet av denna myndighets tillsynsbefogenheter.

11 §

Tillsynssamarbete

Finansinspektionen ska utan dröjsmål underrätta den behöriga myndigheten i AIF-förvaltarens värdmedlemsstat och Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten om de befogenheter som utövats på begäran av den behöriga myndigheten i AIF-förvaltarens värdmedlemsstat och om de iakttagelser som gjorts. Om det finns potentiella risker för det finansiella systemets stabilitet och integritet, ska Finansinspektionen underrätta även Europeiska systemrisknämnden.

15 §

Tystnadsplikt för Finansinspektionen

All information som Finansinspektionen får i enlighet med AIFM-direktivet av Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten, utländska EES-tillsynsmyndigheter, Europeiska bankmyndigheten, Europeiska försäkrings- och tjänstepensionsmyndigheten och Europeiska systemrisknämnden ska anses omfattas av tystnadsplikt. Informationen anses dock inte omfattas av tystnadsplikt, om

1) Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten, den behöriga myndigheten eller en annan berörd myndighet eller ett annat berört organ anger något annat när informationen lämnas,

2) informationen överläts till Finlands eller någon annan EES-stats åklagar- eller förundersökningsmyndighet för förhindrande eller utredning av brott, eller

3) informationen används i en sammanfattning eller i en sammanställd form där enskilda finansmarknadsaktörer inte kan identifieras.

22 kap.

Påföljder, överklagande och rapportering om överträdelser

2 §

Påföljdsavgift

Påföljdsavgift påförs AIF-förvaltare som försummar att iaktta eller överträder följande bestämmelser som avses i 40 § 1 mom. i lagen om Finansinspektionen:

12) 20 kap. 4 § om förvaringsinstitut,

13) 18 a kap. 5 § om användning av en fastighetsfonds firma, 8 § om en fastighetsfonds affärsverksamhet, 9 § om annan tillåten verksamhet för en fastighetsfond, 10 § om en fastighetsfonds aktiekapital, 11 § om bildande av en fastighetsfond, 12 § om handel med en fastighetsfonds aktier, 13 § om en fastighetsfonds bolagsordning, 14 § om stadgar för fastighetsplaceringsverksamheten, 15 § om ingivande av en fastighetsfonds stadgar till Finansinspektionen, 16 § om investering av en fastighetsfonds medel, 18 § om begränsningar avseende en fastighetsfonds upptagande av kredit och 19 § om förvärv eller avyttring av fastighetsbestånd eller fastighetsvärdepapper.

5 §

AIF-brott

Den som uppsåtligen eller av grov oaktsamhet

5) använder benämningen specialplaceringsfond i strid med 16 a kap. 2 § 1 mom. eller benämningen fastighetsfond i strid med 18 a kap. 5 §, eller

5 a §

Fastighetsvärderarförseelse

En fastighetsvärderare som uppsåtligen eller av grov oaktsamhet väsentligt bryter mot de värderingsgrunder för egendom som avses i 18 a kap. 19 § 2 mom. ska, om gärningen inte är ringa eller om strängare straff inte föreskrivs för den i någon annan lag, för *fastighetsvärderarförseelse* dömas till böter.

Denna lag träder i kraft den 16 april 2026. Bestämmelserna i 7 kap. 3 § 1 mom. 3 och 6—8 punkten samt 2 mom. träder dock i kraft först den 16 april 2027.

Genom denna lag upphävs lagen om fastighetsfonder (1173/1997).

I fråga om AIF-fonder som ger ut lån och som har bildats före den 15 april 2024 behöver AIF-förvaltare inte iaktta bestämmelserna i 18 b kap. 1, 4 och 5 § före den 16 april 2029. Om det nominella värdet av de lån som givits ut av en AIF-fond till en enskild låntagare överstiger den gräns som anges i 5 § 1 mom. i det kapitlet eller den finansiella hävstången överstiger de gränser som anges i 4 § i det kapitlet, får den förvaltande AIF-förvaltaren inte öka det värdet eller den finansiella hävstången före den 16 april 2029. Om det nominella värdet av de lån som givits ut av en AIF-fond till en enskild låntagare ligger under den gräns som anges i 5 § 1 mom. i det kapitlet eller om AIF-fondens finansiella hävstång ligger under de gränser som anges i 4 § i det kapitlet, får den AIF-förvaltare som förvaltar den berörda AIF-fonden inte öka dem över dessa gränser.

En AIF-förvaltare behöver inte iaktta de skyldigheter som anges i 18 b kap. 1, 4 och 5 § i fråga om en AIF-fond som ger ut lån och som bildades före den 15 april 2024 om inte AIF-fonden anskaffar ytterligare kapital efter den dagen. En AIF-förvaltare som förvaltar en AIF-fond som ger ut lån och som bildades före den nämnda dagen kan besluta att iaktta de nämnda paragraferna. AIF-förvaltaren ska underrätta Finansinspektionen om sitt beslut.

Om en AIF-fond har gett ut lån före den 15 april 2024, får AIF-förvaltaren fortsätta att förvalta sådana fonder utan att iaktta 18 b kap. 2, 3, 6 och 7 §.

Finansinspektionen kan ta emot en i 8 kap. 6 b § avsedd anmälan om valet av metoder för likviditetshantering enligt denna lag redan innan lagen träder i kraft.

Finansministeriets förordning om minimikraven på de uppgifter som ska lämnas med stöd av lagen om fastighetsfonder (233/2014) som utfärdats med stöd av lagen om fastighetsfonder samt Finansinspektionens föreskrifter som meddelats med stöd av den lagen förblir dock i kraft.

En hänvisning till lagen om fastighetsfonder någon annanstans i lagstiftningen avser efter ikraftträdandet av denna lag en hänvisning till denna lag eller dess motsvarande bestämmelse.

Helsingfors den 30 december 2025

Republikens President

Alexander Stubb

Näringsminister Sakari Puisto