

24.9.2021

Eduskunnan lakivaliokunnalle

Lausunto hallituksen esityksestä HE 109/2021 ja lakialoitteesta LA 20/2020**Lausunnonantajasta**

Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 300 000 asuntoa. Nämä asunnot ovat noin kolmasosa kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 440 000 asukasta. Suomen Vuokranantajat tarjoaa Suomen parasta asiantuntijatietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa. Yhdistyksellämme on noin 26 000 jäsentä.

Lausunto

Suomen Vuokranantajat ry ei kannata hallituksen esityksen tai lakialoitteen hyväksymistä sellaisenaan.

Pidämme järkevänä tavoitetta, jonka mukaan maksuhäiriömerkintä poistuu sen perusteena olevan velan maksamisen jälkeen. Pidämme kuitenkin nyt esitettyä yhden kuukauden määräaikaan liian lyhyenä. Lainsäädäntöhankkeen aikana olemme toistuvasti esittäneet usean muun velkojia edustavan tahon kanssa muita mahdollisia ratkaisuja, jotka huomioisivat sekä velkojien että velallisten edun.

Lainsäädäntövalmistelussa on vedottu toistuvasti eduskunnan antamaan lausumaan, jossa eduskunta edellytti, että valtioneuvosto kiirehtii maksuhäiriörekisteriä koskevaa lainsäädäntöä siten, että henkilöt, jotka ovat suorittaneet maksuhäiriömerkinnän perusteena olleet maksut asianmukaisesti, tulee poistaa rekisteristä 1 kuukauden kuluttua maksun suorittamisesta (EV 69/2020 vp, 4 lausuma). Tämän lausuman vuoksi hallitus ei ole esityksessään huomionnut esityksiä määräajan pidentämiseksi.

Suomen Vuokranantajat ry katsoo, ettei eduskunta ole edellä mainittua lausumaa antaessaan tarkastellut sen vaikutuksia riittävästi. Katsomme, että eduskunnan tulisi nyt lakia säätäessään korjata hallituksen esitystä yhden kuukauden säilytysaikaa koskien.

Luottotietojen merkitys yksityiselle vuokranantajalle

Hallituksen esityksessä todetulla tavalla luottotietojen merkitys yksityisen vuokranantajan toiminnassa on keskeinen työkalu vuokralaisen maksukyvyn arviointiin. Maksuhäiriömerkintöjen säilytysaikaa merkittävästi lyhentämällä heikennetään luottotietojen luotettavuutta.

Luottotietolain 13 §:n nojalla rekisteröidyllä on nykyiselläänkin oikeus saada suorituksen maksamistiedot luottotietorekisteriin. Näkemysemme mukaan yksityiset



24.9.2021

vuokranantajat suhtautuvat luotonantajina positiivisesti erityisesti sellaisiin maksuhäiriömerkinnän omaaviin vuokralaisehdokkaisiin, joiden tiedoissa on merkintä velan maksamisesta.

Maksuhäiriömerkintöjen säilytysaikojen lyhentämisen vaikutukset

Tilastojen perusteella maksuhäiriömerkinnän saaneilla on huomattava riski maksulaiminlyönteihin myös tulevaisuudessa. Tällaisten tietojen saaminen ja huomioonottaminen vuokrasopimusta tehtäessä on olennaista yksityisten vuokranantajien kannalta. On huomioitava, että usein yksityiset vuokranantajat tavallisina yksityishenkilöinä ovat luotonantajina hyvin heikossa asemassa verrattuna esimerkiksi pankkeihin tai muihin institutionaalisiin luotonantajiin.

Yksityisten vuokranantajien asiakassuhteet ovat käytännössä aina vain yksittäisiä ja kertaluonteisia asiakassuhteita. Yksityisillä vuokranantajilla on siten luottotietojen lisäksi hyvin rajalliset mahdollisuudet hankkia tietoa asiakkaidensa aikaisemmasta maksukäyttäytymisestä. Mahdollisimman kattavat luottotiedot ovat yksityisten vuokranantajan toiminnan kannalta olennaiset, eikä tiedonsaantioikeutta tulisi nähdäksemme heikentää nykytilaan nähden.

Näkemyksemme mukaan hallituksen esityksen ongelmallisin vaikutus olisi kannustin maksaa maksuhäiriömerkintöjen taustalla olevat velat myös kestävämmällä tavalla. Tämä voisi lisätä velkaantumista erityisesti kaikista heikoimmassa asemassa olevien velallisten osalta. Esimerkiksi vuokra-asuntoa haettaessa olisi kannustin maksuhäiriömerkintöjen väliaikaiseksi poistamiseksi ottaa vertaislainaa aikaisempien velkojen maksamiseksi. Tämä voisi lisätä jopa erilaisten rikollisjärjestöjen luotonantoa kaikissa heikoimmassa asemassa oleville.

Hyvä luottotietotapa (5 §)

Suomen Vuokranantajat ry pitää positiivisena yksityisten vuokranantajien huomioimista pykälän muotoilussa. Yksityisille vuokranantajille asetetaan pykälässä velvoite käsitellä luottotietoja huolellisesti asettamatta kohtuuttoman raskaita velvoitteita luonnollisen henkilön vuokraustoiminnalle. Tältä osin pidämme hallituksen esityksen pykäläehdotusta sekä sen perusteluja tarkoituksenmukaisina.

Muut esitetyt lakimuutokset

Suomen Vuokranantajat ry:llä ei ole huomautettavaa hallituksen esitykseen muilta osin.

Muutosesitys hallituksen esitykseen



24.9.2021

Suomen Vuokranantajat ry esittää hallituksen esityksen muuttamista siten, että uuden luottotietolain 18 §:n 2 momentti muutetaan seuraavaan muotoon:

Jos luottotietotoiminnan harjoittajalle on tullut tieto sen saatavan suorittamisesta, jonka laiminlyönnistä 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettu velkojan ilmoitukseen perustuva merkintä tai 6 kohdassa tarkoitettu merkintä on syntynyt, maksuhäiriötieto poistetaan kolmen kuukauden kuluessa saatavan suorittamista koskevan tiedon vastaanottamisesta.

Perustelut muutosesitykselle

Kolmen kuukauden määräaika olisi merkittävä muutos nykyisin mukaiseen kahden vuoden aikaan. Samalla nyt ehdotettuun yhden kuukauden määräaikaan liittyviä ongelmia voitaisiin lieventää. Esityksen korjaamiseksi ei tarvitsisi tehdä teknisiä korjauksia lukuun ottamatta muita muutoksia, sillä kolmen kuukauden aika täyttäisi yhtä hyvin maksuhäiriömerkintöjen säilytysaika koskevan uudistuksen tavoitteet. Lisäksi kolmen kuukauden määräaika täyttäisi lakialoitteen LA 20/2020 tavoitteet.

Ystävällisesti

Tarik Ahsanullah
Päälakimies
Suomen Vuokranantajat ry
+358 45 114 3854
tarik.ahsanullah@vuokranantajat.fi