



HYPO

Suomen Hypoteekkiyhdistys

LAUSUNTO

1(4)

16.3.2022

Eduskunta
Talousvaliokunta
Valiokuntaneuvos Teija Miller
TaV@eduskunta.fi

Viite: Asiantuntijapyyntö asiassa HE 22/2022 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi positiivisesta luottotietorekisteristä ja siihen liittyviksi laeiksi

EDUSKUNNAN TALOUSVALIOKUNNALLE

Kiitämme eduskunnan talousvaliokuntaa mahdollisuudesta antaa asiantuntijalausunto viitekohdassa mainitussa asiassa.

Yhdymme Finanssialan asiassa antamaan lausuntoon, ja lausumme asiassa kohteliaimmin seuraavan.

Yleisesti

Suomen Hypoteekkiyhdistys (jälj. Hypo) pitää lakiehdotusta erittäin kannatettavana.

Kuluttajan brutto- ja nettotulot sekä kaikki luotto- ja muut maksuvastuut kattava positiivinen luottotietorekisteri tukee kuluttajansuojalain 7 luvun 14 §:n 1 momentin mukaista kuluttajan luottokelpoisuuden arviointia ja vastuullista luotonmyöntöä. Rekisteri tehostaa merkittävästi luottolaitosten ajankäyttöä luotonmyöntöprosessissa, kun tarve saada luotonhakijalta selvitystä näistä seikoista poistuu ja merkittävästi vähenee. Samalla rekisteri parantaa luottoprosessiin liittyviä luotonhakijan tietosuojariskejä, kun tuloja ja vastuita koskevia dokumentteja ei tarvitse lähettää luottolaitoksille. Lisäksi rekisteri antaa mahdollisuudet entistä paremmin digitalisoida luottopäätösprosessia.

Taloyhtiölainaosuudet

Hallituksen esityksen mukainen positiivinen luottotietorekisteri ei kuitenkaan ole kaikki kuluttajan maksuvastuut kattava rekisteri ilman taloyhtiölainaosuuksia. Hallituksen esityksen HE 22/2022 mukaan *taloyhtiölainoja on arviolta noin 14 prosenttia kotitalouksien koko velan määrästä*. Hypo pitääkin tärkeänä, että taloyhtiölainat saataisiin positiiviseen luottotietorekisteriin mahdollisimman pian.

Hallituksen esityksessä ja siihen liittyvissä mietinnöissä (2021:13 ja 2021:15) viitataan taloyhtiölainojen osalta vain Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeeseen (HTJ2). Esim. esityksen mukaan

Suomen
Hypoteekkiyhdistys
PL 509
00101 HELSINKI

KATUOSOITE
Yrjönkatu 9
00120 HELSINKI

PUHELIN
(09) 228 361

FAKSI
(09) 647 443

Y-TUNNUS
0116931-8

KOTIPAIKKA
Helsinki



HYPO

Suomen Hypoteekkiyhdistys

16.3.2022

- "... taloyhtiölainaosuuksia koskevien tietojen sisällyttäminen positiiviseen luottotietorekisteriin olisi tarkoituksenmukaisinta toteuttaa erillisillä lainmuutoksilla, kun se on huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön ... kannalta mahdollista. Huoneistotietojärjestelmän jatkokehityshanke on asetettu syyskuussa 2021 ja sen toimikausi päättyy 31.12.2026."
- ... "Taloyhtiölainaosuuksista ei ole vielä olemassa keskitettyä tai hajautettuakaan tietokantaa, vaan taloyhtiölainaosuustietojen sisällyttäminen positiiviseen luottotietorekisteriin on riippuvainen huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisestä ja sen aikataulusta ..."

Muita ratkaisuvaihtoehtoja ei ole hallituksen esityksen tai siihen liittyvien mietintöjen sanamuodon mukaan harkittu tai analysoitu.

Maa- ja metsätalousministeriön HTJ2:n hankesivujen hankesuunnitelman (versio 17.9.2021, luonnos) mukaan HTJ2 otettaisiin käyttöön vuoden 2025 alussa. HTJ2 on kuitenkin luonteeltaan laaja järjestelmäkehityshanke, jonka käyttöönottoon liittyyne pitkähkö siirtymäaika. Taloyhtiöillä on myös hyvin erilaiset edellytykset välittää ajantasaista tietoa HTJ:lle. Suomessa on yli 100 000 taloyhtiötä, joista noin 89 000 on asunto-osakeyhtiötä ja loput keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä (Lähde: HE 127/2018). Asunto-osakeyhtiöistä yli puolet on enintään yhdeksän huoneiston yhtiöitä (Lähde: Kiinteistöliitto). Varsinkin pienille maallikkolisänsäntöinnin piirissä oleville taloyhtiöille voi olla merkittäviä teknisiä ja taloudellisia haasteita välittää ajantasaista tietoa taloyhtiölainoista HTJ:lle. Pidämmekin mahdollisena, että taloyhtiölainaosuuksia koskevat tiedot ovat saatavissa positiiviseen luottotietorekisteriin vasta vuoden 2027 aikana.

Tämä tarkoittaa, että merkittävä vastuuerä puuttuu positiivisesta luottotietorekisteristä vielä pitkään. Tästä johtuen ilmoitusvelvolliset joutuvat positiivisen luottotietorekisterin käyttöönoton jälkeen jatkossakin selvittämään taloyhtiölainaosuuksia manuaalisesti eikä esityksessä kuvattua luottoprosessin tehostumista saavuteta.

Rakennusyhtiöillä on kuitenkin tieto siitä, kuka on ostanut uudiskohteesta osakehuoneiston ja millä hinnalla (myyntihinta vai velaton hinta) kohde on ostettu. Taloyhtiöillä on tieto siitä, kuinka suuri taloyhtiölainan velkaosuus rasittaa mitäkin huoneistoa rakentamisajan velkaosuuden tai yhtiön tekemien peruskorjausten johdosta.

Suurimmat taloyhtiölainaosuudet rasittavat uudiskohteita. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2019 suurella yhtiölainalla (yli 70 %) myytyjen asuntojen osuus oli 48 prosenttia. Merkittävästi on kasvanut myös niiden myytyjen uudiskohteiden osuus, joissa velkaa on yli 60 prosenttia. Lähes 80 prosenttia uusien asuntojen yhtiölainoista kantavat kotitaloudet (Lähde: Tilastokeskus, KVKL, artikkeli 29.10.2020).



HYPO

Suomen Hypoteekkiyhdistys

16.3.2022

Peruskorjauslainojen koko on uudiskohteisiin verrattuna olennaisesti pienempi. Luottotietoraportoinnin tietojen mukaan yli 5-vuotiaiden taloyhtiöiden ottamat uudet lainat ovat kooltaan keskimäärin selvästi pienempiä kuin uudiskohteiden lainat. Taloyhtiön iän perusteella voidaan arvioida, että nimenomaan uudisrakentaminen on viime vuosina kasvattanut taloyhtiölainakantaa. *Alle kymmenen vuoden ikäisten taloyhtiöiden lainojen osuus kannasta oli yli 70 prosenttia.* Samalla peruskorjausikään tulleiden taloyhtiöiden osuus lainakannasta näyttäytyi melko pienenä (Lähde: Suomen Pankki, analyysi 7.12.2020).

Vuodessa perustetaan yli tuhat uutta asunto-osakeyhtiötä (Lähde: Suomen Kiinteistölehti 13.8.2021). Tämän pohjalta voidaan arvioida, että *vuonna 2010 ja sen jälkeen on perustettu arviolta yli 10 000 uutta asunto-osakeyhtiötä ja noin 1 000 keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä, yhteensä noin 11 000 taloyhtiötä.*

Hypon näkemyksen mukaan olisi tärkeää arvioida kiireellisesti mahdollisuudet saada taloyhtiölainaosuudet mukaan positiiviseen luottotietorekisteriin *erillishankkeena tämän esityksen mukaisen lain vahvistamisen jälkeen.* Tämä olisi käsityksemme mukaan mahdollista toteuttaa *laajentamalla esim. väliaikaisella (HTJ2:n käyttöönottoon asti voimassa olevalla) lakimuutoksella ilmoitusvelvollisuutta rakennusliikkeisiin ja vuonna 2010 ja sen jälkeen rakennettuihin taloyhtiöihin.*

Positiivista luottotietorekisteriä koskevan lakiehdotuksen 20 §:n (Tietojen ilmoittamisen määräaika) mukaisen luottoja (esim. niiden saldoa) koskevien ajantasaisten tietojen toimittamisen sijaan rakennusliikkeille ja vuonna 2010 ja sen jälkeen rakennetuille taloyhtiöille *voisi säätää kevennetyn ilmoitusvelvollisuuden,* jossa

- rakennusliikkeet ilmoittaisivat positiiviseen luottotietorekisteriin vain kerran osakehuoneiston hankintahetken mukaisen taloyhtiölainaosuuksia koskevan tiedon uudiskohteista, joita ei ole vielä luovutettu osakashallintaan ja
- vuonna 2010 ja sen jälkeen rakennetut taloyhtiöt ilmoittaisivat positiiviseen luottotietorekisteriin esim. kerran vuodessa taloyhtiölainaosuuksia koskevan tiedon.

Lakiehdotuksen mukaisten ilmoitusvelvollisten tulee ilmoittaa positiiviseen luottotietorekisteriin lakiehdotuksen 7-10 ja 12-13 §:ien mukaiset tiedot (kuten kokonaiskorko, marginaali ja viitekorko sekä maksuviivetiedot). Näkemyksemme mukaan *olisi riittävää, että rakennusliikkeet ja taloyhtiöt voisivat ilmoittaa taloyhtiölainaosuuksista olennaisesti vähemmän tietoja* kuin luottolaitokset. Riittävää olisi ilmoittaa osakkeiden omistajan nimi ja henkilötunnus, osakkaiden numerot ja taloyhtiölainan velkaosuuden euromäärä ilmoitushetkellä.

Ilmoitusvelvollisten piirin laajentaminen johtaisi käsityksemme mukaan siihen, että suuri osa taloyhtiölainaosuuksista saataisiin positiiviseen luottotietorekisteriin jo olennaisesti ennen HTJ2-hankkeen käyttöönottoa. Vaikka kevennetty ilmoitusvelvollisuus johtaisi siihen, että taloyhtiölainaosuuksista ei olisi



HYPO

Suomen Hypoteekkiyhdistys

16.3.2022

euromääräisesti välttämättä tarkkaa oikeaa tietoa saatavilla, jo pelkkä tieto yhtiölainaosuudesta ja sen ilmoitushetken mukaisesta määrästä parantaisi merkittävästi positiivisen luottotietorekisterin kokonaisvastuita koskevien tietojen kattavuutta.

Tiedon antaminen luonnolliselle henkilölle (23 §)

Hypo ehdottaa, että selvyiden vuoksi ehdotetun lain 23 §:n sanamuodot yhdenmukaistetaan vastaamaan kuluttajansuojalain 7a:16§:n sanamuotoja, koska molemmissa lainkohdissa on kysymys lainhakemuksen hylkäämisestä luottotietojen perusteella (KSL 7a:16§ koskee tilannetta, jossa asuntoluottoa koskeva hakemus hylätään luottotiedoissa olevan maksuhäiriömerkinnän takia).

Voimassa oleva KSL 7a:16 § Luottohakemuksen hylkääminen, 1 mom.

- *Jos luottohakemus hylätään, luottoa hakeneelle kuluttajalle on ilmoitettava viipymättä hylkäämisestä. Kuluttajalle on pyynnöstä ilmoitettava hylkäysperuste kirjallisesti, jollei hylkäys perustu rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä ja selvittämisestä annetun lain 26 §:ään.*

Lakiehdotuksen 23 § Tiedon antaminen luonnolliselle henkilölle, 2 mom.

- *Jos luonnollisen henkilön luottohakemus on hylätty positiivisesta luottotietorekisteristä saatujen tietojen perusteella, rekisteristä tietoja hankkineen on välittömästi päätöksen jälkeen ilmoitettava hänelle tällaisesta luottotiedon käytöstä ja siitä, mistä rekisteristä tiedot ovat peräisin.*

Hypon ehdotus tarkennukseksi

- *Jos luonnollisen henkilön luottohakemus on hylätty positiivisesta luottotietorekisteristä saatujen tietojen perusteella, rekisteristä tietoja hankkineen on viipymättä päätöksen jälkeen ilmoitettava hänelle tällaisesta luottotiedon käytöstä ja siitä, mistä rekisteristä tiedot ovat peräisin.*

Helsingissä 15.päivänä maaliskuuta 2022

Kunnioittavasti

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

Sami Aarnio
johtaja