



Eduskunnan talousvaliokunta 17.3.2022

Positiivinen luottotietorekisteri

Sami Aarnio

16.3.2022

Positiivinen luottotietorekisteri



- Suomen Hypoteekkiyhdistys (Hypo) pitää hanketta erittäin kannatettavana.
- Positiivinen luottotietorekisteri
 - tukee kuluttajan luottokelpoisuuden arviointia ja vastuullista luotonmyöntöä
 - tehostaa merkittävästi luottolaitosten ajankäyttöä luotonmyöntöprosessissa, kun kaikki luotonhakijan vastuut ovat keskitetyssä rekisterissä sähköisessä muodossa saatavilla
 - vähentää merkittävästi tarvetta saada luotonhakijalta selvitystä hakijan tuloista ja vastuista
 - parantaa luottoprosessiin liittyviä luotonhakijan tietosuojariskejä, kun tuloja ja vastuita koskevia dokumentteja ei tarvitse lähettää luottolaitoksille
 - antaa mahdollisuudet luottolaitoksille entistä paremmin digitalisoida luottopäätösprosessia.

Taloyhtiölainaosuudet (1)



- Hypo pitää valitettavana, että positiivisen luottotietorekisterin ulkopuolelle on tässä vaiheessa jätetty taloyhtiölainaosuudet.
 - **Taloyhtiölainoja on noin 14% kotitalouksien koko velan määrästä** (Lähde: HE 22/2022).
- Hallituksen esityksessä ja siihen liittyvissä mietinnöissä (2021:13 ja 2021:15) viitataan taloyhtiölainojen osalta vain Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeeseen (HTJ2).
 - Hankesuunnitelman mukaan HTJ2 otetaan käyttöön vuoden 2025 alussa (Lähde: HTJ2:n hankesivujen hankesuunnitelman, versio 17.9.2021, luonnos).
 - **Suomessa on kuitenkin 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 maallikkoisännöinnin piirissä oleville taloyhtiöille voi olla merkittävä sekä tekninen että taloudellinen haaste välittää ajantasaista tietoa taloyhtiölainoista HTJ:lle – todennäköisesti HTJ2-hankkeessa on oltava pitkä siirtymäaika vuoteen 2027 asti?
- Valmisteluasiakirjoissa **ei ole arvioitu HTJ2:lle vaihtoehtoisia tai väliaikaisia ratkaisutapoja** saada taloyhtiölainat positiivisen luottotietorekisterin piiriin. Kuitenkin
 - rakennusyhtiöillä on tieto siitä, kuka on ostanut uudiskohteesta osakehuoneiston ja millä hinnalla (myyntihinta vai velaton hinta) kohde on ostettu ja
 - taloyhtiöillä on tieto siitä, kuinka suuri taloyhtiölainan velkaosuus rasittaa mitäkin huoneistoa rakentamisajan velkaosuuden tai yhtiön tekemien peruskorjausten johdosta.

Taloyhtiölainaosuudet (2)



- 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).
- 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).
- Vuonna 2010 ja sen jälkeen on perustettu arviolta **noin 11 000 uutta taloyhtiötä**.
 - Vuodessa perustetaan yli tuhat uutta asunto-osakeyhtiötä (Lähde: Suomen Kiinteistölehti 13.8.2021).

Taloyhtiölainaosuudet (4)



- Hypon näkemyksen mukaan olisi tärkeää arvioida kiireellisesti mahdollisuudet saada ainakin uudiskohteita rasittavat taloyhtiölainaosuudet mukaan positiiviseen luottotietorekisteriin viipymättä **erillishankkeena tämän esityksen mukaisen lain vahvistamisen jälkeen.**
- Tämä olisi käsityksemme mukaan mahdollista toteuttaa laajentamalla esim. **väliaikaisella lakimuutoksella ilmoitusvelvollisuutta rakennusliikkeisiin ja vuonna 2010 ja sen jälkeen rakennettuihin taloyhtiöihin.**
- Ajantasaisen tiedon 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.
- Lisäksi **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 euromääräisesti välttämättä tarkkaa oikeaa tietoa saatavilla, jo pelkkä tieto taloyhtiölaina-osuudesta ja sen ilmoitushetken mukaisesta määrästä parantaisi merkittävästi positiivisen luottotietorekisterin kokonaisvastuita koskevien tietojen kattavuutta.

PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.