

Professori (em.) *Tuula Linna*
20.5.2025

Lausunto asiassa

HE 43/2025 vp

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 13 §:n muuttamisesta sekä positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain 22 §:n 2 momentin 12 kohdan kumoamisesta

Kiitän tilaisuudesta tulla kuulluksi otsikkoasiassa ja lausun kunnioittaen seuraavaa.

1. Yleisiä huomioita

Pidän perusteltuna sitä, että positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain (739/2022) 13 a §:n nojalla huoneistotietojärjestelmästä siirretään positiiviseen luottotietorekisteriin taloyhtiölainojen osakaskohtaisia luottovastuita koskevat tiedot. Taloyhtiölainojen osakaskohtaiset määrät voivat erityisesti kookkaiden asuntojen osalta olla huomattavan suuria. Lisäksi suhteellisen uusissakin taloyhtiöissä (esim. 30–40 vuotta vanha yhtiö) saattaa olla tarve merkittäville remonteille, kuten putkistojen sukitukselle taikka kylpyhuone-, ikkuna- tai julkisivuremontille.

Taloyhtiölainan jääminen luotonhakijan oman ilmoituksen varaan ei edistä niitä tavoitteita kotitalouksien velkaantumisen estämiseksi, joita positiivisella luottotietorekisterillä tavoiteltiin.

Se, että taloyhtiölainat ovat juridisesti yhteisvastuullisia, ei mielestäni ole painava argumentti ehdotusta vastaan. Osakeryhmän omistajataho on tosiasiasa hyvin pitkälle vastuussa omalta osaltaan lainasta ja yhteisvastuun toteuttaminen on monimutkainen prosessi.

Toisaalta yhteisvastuu tarkoittaa sitä, että tosiasiasa tietyn osakeryhmän omistajan vastuu voi olla suurempikin, jos jonkin muun osakeryhmän omistaja ei ole vastannut pääomavastikkeen maksamisesta. Liikehuoneistojen osalta rästit voivat olla suuriakin. Pelkkä osakeryhmäkohtainen tieto saattaa olla harhaanjohtava, jollei ole tietoa siitä, onko taloyhtiölainaa muulta osin maksamatta ja rästissä. On hyvä muistaa, että taloyhtiöitä on mennyt konkurssiinkin.

Yhtiöjärjestyksessä saattaa olla erilaisia määräyksiä pääomavastikkeesta, josta voidaan käyttää myös muita nimityksiä, kuten rahoitusvastike (HE 24/2009 vp s. 74). Yhtiöjärjestyksessä voidaan myös määrätä, että velkaannutetun hoitotalouden tasapainottamiseksi otetun lainan hoitomenot voidaan kattaa pääomavastikkeella (HE 24/2009 vp s. 75). Yleensä tarkoituksenmukaista on määrätä hoito- ja pääomavastike

samalla maksuperusteella, jotta vältetään yhtiön kulujen jaotteluun liittyviltä rajanveto-ongelmilta (HE 24/2009 vp s. 131). – Itse en osaa arvioida, kattaako ehdotettu 13 a §:n muotoilu ”joiden vastuulle on kohdistettu yhtiön nostamaa luottoa” riittävästi erilaiset tilanteet.

Vaikka yhtiöjärjestyksessä määrätään vain hoitovastikkeesta, on tavanomaista, että esimerkiksi peruskorjaus rahoitetaan lainalla ja osakkeenomistajille annetaan oikeus maksaa osuutensa pois kokonaan tai jäädä maksamaan lainan kustannuksia ja lyhennystä yhtiövastikkeen muodossa. Päätökseen riittää yhtiökokouksen tavallinen enemmistöpäätös (HE 24/2009 vp s. 131). – Luotonhakijoiden yhdenvertaisuus edellyttää sitä, että taloyhtiölainan osakasosuus käy ilmi luottotietorekisteristä. Saattaa olla hyvinkin sattumanvaraista – esimerkiksi riippua korosta – kuka osakkeenomistajista on vaihtanut yhtiölainavastuunsa omaan pankkilainaan.

Esityksessä on onnistuttu suojaamaan luotonhakijan yksityisyyttä. Tärkeää on, että osakeryhmää ei yksilöidä luottotietoraportissa taloyhtiön nimen tai huoneiston osalta. Tämä ehkäisee väärinkäytöksiä esimerkiksi siinä tapauksessa, että joku haluaa asiattomasti selvittää taloyhtiön nimen avulla luotonhakijan osoitteen. Vaikka luotonantaja yleensä tiedustele luotonhakijan postiosoitteen, on se tällöin luotonhakijan itsensä antama.

Puheena olevan esityksen perustelujen (HE 43/2025 vp s. 30) mukaan siinä tapauksessa, että luottovastuun määrää koskeva tieto ei olisi ajantasainen, päivitysajankohtaa koskeva tieto kuitenkin mahdollistaa sen, että luotonantaja tarvittaessa varmistaa ajantasaisen luottovastuun määrän luotonhakijalta tai velalliselta. Hyvän luottotietotavan noudattamiseksi luotonantajan olisi perustelujen mukaan myös syytä huolehtia siitä. – Herää kysymys, tulisiko tämä tarkistamisvelvollisuus säätää laissa esimerkiksi silloin, kun osakeryhmää koskeva velkaosuspäivitys on yli kolme kuukautta vanha.

On myös perusteltua pitäytyä yksinomaan rajapintapalveluihin niin, ettei tietoja voitaisi luovuttaa muulla sähköisellä tavalla. Jälkimmäinen vaihtoehto sisältää tietoturvariskejä, jollei sähköiseen asiointipalveluun oikeutetuista pidettäisi rekisteriä.

Myös luotonantajia koskeva velvollisuus tunnistaa luotonhakija ennen tietojen hakemista luottotietorekisteristä on perusteltua.

2. Yksityiskohtia

Esityksessä viitataan yksityishenkilön velkajärjestelyyn, joka on negatiivinen luottotieto eli maksuhäiriötieto. Herää kysymys, onko sillä merkitystä, saako velallinen maksuohjelman mukaan säilyttää asuntonsa ja/tai onko velallisen osuuteen taloyhtiölainasta kohdistettu velkajärjestelytoimi, kuten velan pääoman alentaminen.

Omistajien lukumäärän ja omistusosuuden merkitseminen positiiviseen luottotietorekisteriin on tärkeää; edes puoliset eivät välttämättä omista puoliksi osakeryhmää. Epäselväksi jää, miten merkitään tilanne, jossa osakeryhmän omistaa leski ja kuolleen puolison jakamaton kuolinpesä ja yksi pesäosakas on luotonhakijana. Tilanne on varsin tavallinen käytännössä. Tilanne saattaa olla myös se, että kuolleen puolison leskellä on hallintaoikeus kyseisen osakeryhmän mukaiseen asuntoon, jolloin asuntoa ei ole lupa realisoida.

Eräs itselleni epäselväksi jäänyt seikka on se, mistä luotonantaja tietää, onko kysymys siitä, että osakaskohtaista taloyhtiölainaa ei ole, vaiko siitä, että osakkeet ovat vielä paperimuodossa ilman sähköistä omistajamerkintää.

Luottotietoraporttiin ei ilmeisesti merkittäisi taloyhtiölainan korkoa vaan ainoastaan pääoma (ks. esityksen liite).