

Lakivaliokunnalle

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

FA toivoo taloyhtiölainoista luottotietorekisteriotteella annettaviin tietoihin tarkennuksia

- Finanssiala ry (FA) kannattaa taloyhtiölainojen tietojen sisällyttämistä positiiviseen luottotietorekisteriin
- Luotonmyöntömenettelyn tehostamisen kannalta olisi kuitenkin olennaista antaa luottotietorekisteriotteella tieto siitä, mihin yhtiöihin rekisteriin talletetut luottovastuut kohdistuvat
- FA muistuttaa myös tarpeesta selkiyttää velkajärjestelytiedon ilmoittamista rekisteriin säännösten avulla

1 Taloyhtiölainojen ilmoittaminen positiiviseen luottotietorekisteriin

Asunto-osaakeyhtiöiden huoneistokohtaisten lainaosuuksien sisällyttäminen positiiviseen luottotietorekisteriin on luottokelpoisuuden arvioinnin ja ylivelkaantumisen estämisen kannalta myönteinen asia. Yhtiön osakkeenomistajan vastuulla olevalla yhtiölainaosuudella on hallituksen esityksessä mainitulla tavalla suora vaikutus luotonhakijan takaisinmaksukykyyn.

Lainaosuutta koskevan tiedon tarpeellisuutta osakkeenomistajan luottokelpoisuuden arvioinnissa ei vähennä, että asunto-osaakeyhtiö eli viime kädessä yhtiön muut osakkeenomistajat ovat toissijaisessa vastuussa lainaosuudesta. Esityksessä mainittuun tapaan yhtiöiden taloudellisissa tilanteissa on eroja. Yhtiö kuitenkin perii maksamatta jääneet yhtiölainaosuudet osakkaalta, vaikka voisikin tehdä suoritukset luotonantajalle sopimuksen mukaisesti osakkeenomistajan maksuviivästyksistä huolimatta.

Positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain (PLTR-laki) 22 §:ään lisättäväksi ehdotettavan uuden 4 kohdan mukaan luotonantajalle luovutetaan tieto luottovastuiden kohdistumisesta yhtiöittäin. Luotonantaja ei kuitenkaan saisi tietoa siitä, mihin yhtiöihin rekisteriin talletetut tiedot yhtiölainaosuuksista kohdistuvat.

Yhtiöiden tunnistetietojen luovuttaminen ei olekaan tarpeellista, jos luotonhakijalla ei ole entuudestaan vastuullaan yhtiölainaosuuksia tai niitä on vain yksi. Mahdollisuus saada yhtiöiden tunnistetiedot positiivisesta luottotietorekisteristä olisi kuitenkin tarpeen asunnonvaihtotilanteissa, joissa luotonhakijalla on entuudestaan vastuullaan yhtiölainaosuuksia sekä mahdollisesti myös henkilökohtaisia asuntoluottoja, joita on tarkoitus maksaa pois uuden luoton myöntämisen yhteydessä.

Näissä yleisissä tilanteissa luotonantajan on määritettävä luotonhakijan kokonaisvastuut uuden luoton myöntämisen jälkeisessä tilanteessa, jossa luotonhakupöytäkirjalla olemassa olevia luottoja on maksettu pois.

Jos positiivisesta luottotietorekisteristä ei luovuteta tietoa siitä, mihin yhtiöihin luotonhakijan vastuulla olevat lainaosuudet kohdistuvat, on luotonantajan tarkistettava tietojen oikeellisuus isännöitsijäntodistuksesta. Tämä joudutaan tekemään manuaalisesti, mikä olennaisesti rajoittaa luotonantajien mahdollisuuksia tehostaa luottoprosessejaan. Tämä toivottu sääntelyvaikutus voi jäädä toteutumatta, kun hallituksen esityksessä on pitäydytty aiemmin lausuttavana olleen luonnoksen mukaisessa ratkaisussa. Ei ole selvää, miten yhtiön tunnistetietojen luovuttaminen heikentää luotonhakijan yksityisyyden suojaa, kun tietoja joka tapauksessa tarvittaessa käsitellään luotonmyöntömenettelyssä niiden hankintatavasta riippumatta.

FA ehdottaa, että luottotietorekisteriotteella luovutettaisiin luotonantajille myös niiden yhtiöiden tunnistetiedot, joiden lainaosuuksia luotonhakijan vastuulla on. Jos tunnistetietojen luovuttamista ei mahdollisteta nyt, olisi asiaa tarkasteltava uudelleen, mikäli luotonantajille luottotietoraportilla luovutettavia tietoja tulevaisuudessa eriytetään esimerkiksi haettavan luoton käyttötarkoituksen mukaisesti.

2 Vahva tunnistaminen ennen luottotietorekisteriotteen tilaamista

Hallituksen esitystä on aiemmin lausuttavana olleeseen esitysluonnokseen verrattuna täsmennetty siten, että ehdotetun PLTR-lain 23 a §:n mukainen velvollisuus tunnistaa luonnollinen henkilö ennen tätä koskevien tietojen hankkimista positiivisesta luottotietorekisteristä koskee paitsi luotonhakijan, myös takaajan ja vierasvelkapantin antajan tunnistamista. Säännöksen selventäminen on sinänsä paikallaan. FA painottaa kuitenkin, että rahanpesun ja terrorismin torjunnasta annetun lain mukaisia henkilöllisyyden todentamisessa käytettäviä luotettavia ja riippumattomia lähteitä on muitakin kuin esityksessä erikseen mainitut.

Takaajan ja vierasvelkapantin antajan osalta ennen rekisteritietojen hankkimista tapahtuva tunnistaminen edellyttää muutoksia joidenkin luotonantajien luotonmyöntömenettelyihin ja voi väliaikaisesti hidastaa sellaisten luottihakemusten käsittelyä, joissa luoton vakuutena on takaus tai vierasvelkapanti. Tarvittavien muutosten sujuvammaksi toteuttamiseksi luotonmyöntömenettelyihin esitettyjen lakimuutosten voimaantuloajankohdan olisi hyvä olla hieman esitettyä myöhempi, esimerkiksi vuoden 2026 alussa.

3 Velkajärjestelytiedon ilmoittamista koskevaa säännöstä olisi täsmennettävä

Hallituksen esittämien lakimuutosten lisäksi FA nostaa esiin tarpeen täsmentää PLTR-lain mukaista velvollisuutta ilmoittaa yksityishenkilön velkajärjestelyä koskeva tieto rekisteriin. Luoton kuulumista velkajärjestelyn maksuohjelman tai saneerausohjelman piiriin koskevan tiedon ilmoittamisesta säädetään PLTR-lain 13 §:ssä. Pykälässä ei kuitenkaan erikseen säädetä velkajärjestelyä koskevan tiedon ilmoittamisesta tilanteessa, jossa maksuohjelma on päättynyt, mutta yksityishenkilön velkajärjestelystä annetun lain mukaista lisäsuoritusvelvollisuutta ei ole vielä vahvistettu.

Rekisterinpitäjän tulkinnan mukaan maksuohjelman piirissä ollutta luottoa ei tule enää ilmoittaa velkajärjestelyn piirissä olevaksi, jos maksuohjelma on päättynyt eikä lisäsuoritusvelvollisuudesta ole sovittu tai sellaista vahvistettu. Luotonantaja ei siis saa tietoa luotosta, vaikka luotonhakija voi vielä tulevaisuudessa joutua maksamaan siihen perustuvia suorituksia.

Tämä tulkinta on PLTR-lain tavoitteeksi kirjatus ylivelkaantumisen estämisen kannalta epätarkoituksenmukainen, vaikka luotto palautuukin rekisteriin, jos lisäsuoritusvelvollisuudesta sovitaan tai sellainen vahvistetaan.

Jos maksuohjelman mukaisesti maksettu luotto poistuu rekisteristä ennen lisäsuoritusvelvollisuuden selviämistä, ei luotonantaja saa maksuohjelman suorittamisen ja lisäsuoritusvelvollisuuden mahdollisen vahvistamisen välisenä aikana tietoa luotonhakijalle mahdollisesti tulevaisuudessa lankeavista vastuista. Nämä voivat vaikuttaa luotonhakijan maksukykyyn merkittävästi. Tiedolla lisäsuoritusvelvollisuusmahdollisuudesta voi olla ratkaiseva merkitys sille, myönnetäänkö luottoa vai ei. Tämä kasvattaa luotonantajan luottoriskiä ja luotonhakijan ylivelkaantumisen riskiä.

On mahdollista, että velkajärjestelyssä oleva luotonhakija jättää saamiaan lisäsuoritusvelvollisuuteen vaikuttavia suorituksia ilmoittamatta parantaakseen luotonsaantimahdollisuuksiaan. Vaikkei näin tapahtuisikaan, velallisen oma käsitys jäljellä olevista vastuistaan voi hämärtyä luoton mahdollisesti poistuessa rekisteristä vain ilmaantuakseen sinne uudelleen lisäsuoritusvelvollisuuksien myötä. FA ehdottaakin lain 13 §:ää muutettavan siten, että maksuohjelman piirissä olevan luoton ilmoittamisvelvollisuus säilyisi lisäsuoritusvelvollisuuden täyttämiseen saakka.

FA ehdotti tätä muutosta jo luonnoksesta hallituksen esitykseksi lausuessaan ja ymmärtää sen valmistelun olleen aikataulusyistä vaikeaa. Täsmennykselle on kuitenkin todellinen tarve ja FA toivoo asiaa tarkasteltavan heti, kun PLTR-lakiin seuraavan kerran ehdotetaan muutoksia.

FINANSSIALA RY

Hannu Ijäs