

LAUSUNTO

19.5.2025

Virpi Korhonen, toiminnallinen vastaava
Verohallinto, Tulorekisteriyksikkö

Eduskunnan lakivaliokunnalle**Asia**

Eduskunnan lakivaliokunta on pyytänyt Verohallinnolta lausuntoa hallituksen esityksestä laeiksi positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 13 §:n muuttamisesta sekä positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain 22 §:n 2 momentin 12 kohdan kumoamisesta (HE 43/2025 vp). Esityksestä on pyydetty lausuntoa ylivelkaantumisen torjunnan ja oikeusturvan kannalta sekä erityisesti ehdotuksesta laajentaa positiivisen luottotietorekisterin tietosisältö taloyhtiölainojen osakaskohtaisia luottovastuita koskeviin tietoihin.

Verohallinnon Tulorekisteriyksikkö pitää esityksen ehdotuksia kannatettavina. Osa ehdotettavista muutoksista selkeyttää voimassa olevan sääntelyn tulkintaa ja toimeenpanoa myös huoneistotietojärjestelmästä siirrettävien tietojen käsittelyä laajemmin. Tulorekisteriyksikkö lausuu asiassa kunnioittaen seuraavaa:

Lausunto**Osakaskohtaisten lainaosuuksien lisääminen positiiviseen luottotietorekisteriin**

Positiivisen luottotietorekisterin tavoitteena on torjua luonnollisten henkilöiden ylivelkaantumista luomalla kattava tietopohja luotonantajille luottokelpoisuuden arviointia varten sekä viranomaisille rahoitusvakauden ja luottomarkkinoiden seurantaan ja valvontaan. Huoneistotietojärjestelmän tietojen lisääminen positiiviseen luottotietorekisteriin tehostaa ylivelkaantumisen ehkäisyä positiivisen luottotietorekisterin tietojen avulla. Kuten esityksessä on todettu, suurimman osan kotitalouksien lainavelasta muodostavat asumiseen liittyvät velat. Positiiviseen luottotietorekisteriin talletetaan nykyisin asunto-omaisuuteen liittyvät kuluttajaluotot, mutta ei luonnollisen henkilön vastuulla olevia taloyhtiölainojen osakeryhmäkohtaisia luottovastuita koskevia tietoja. Luotonantajat ovat luotonhakijan luottokelpoisuutta arvioidessaan olleet asunto-omaisuuteen liittyvien luottojen osalta lähinnä luotonhakijan itse toimittaman selvityksen varassa. Myös luotonsaajien yhdenvertaisuuden näkökulmasta ehdotettu muutos on tärkeä. Jatkossa asunto-omaisuuteen liittyvän velkarasitteen ilmeneminen positiivisesta luottotietorekisteristä ei enää olisi riippuvainen siitä tavasta, jolla yksittäinen osakas hoitaa oman yhtiölainaosuutensa.

Positiivisessa luottotietorekisterissä tietoihin sovellettaisiin yleisessä tietosuojasetuksessa säädettyjä rekisteröidyn oikeuksia. Oikeutta käsittelyn rajoittamiseen olisi kuitenkin rajoitettu siten, että rajoittamisvaatimus ei estäisi tietojen luovuttamista edelleen, mutta niiden yhteyteen merkittäisiin tieto siitä, että rekisteröity on kiistänyt tietojen paikkansapitävyyden. Näiltä osin rekisteröidyn oikeudet olisivat positiivisessa luottotietorekisterissä laajemmat, kuin ne ovat huoneistotietojärjestelmässä.

Talletettava tietosisältö

Esityksessä ehdotetaan tallettavaksi huoneistotietojärjestelmästä positiiviseen luottotietorekisteriin vain sellaiset tiedot, joita voidaan pitää tarpeellisina luottotietorekisterin käyttötarkoituksen kannalta. Kaikkia talletettavia tietoja, kuten yritys- ja yhteisötunnusta, osakehuoneiston tai muun hallintakohteen tunnistetta tai yhtiön kotipaikkaa ei kuitenkaan luovutettaisi luotonantajille luottotietoraportilla. Tämä on rekisteröidyn näkökulmasta tärkeä suojaustoimi, sillä nämä tiedot voisivat paljastaa tietoa muun muassa osakkaan asuinpaikasta ja kuuluisivat väestötietojärjestelmään talletettuina ja sieltä luovutettuina myös turvakiellon piiriin.

Luotonhakijoiden rekisterimerkintöjen yhdenvertaisuuteen sekä tehokkuuteen vaikuttaa jossakin määrin puutteet tietojen kattavuudessa, joihin vaikuttaa huoneistotietojärjestelmän osakeryhmien sähköistämisen aikataulu. Tietojen siirtäminen huoneistotietojärjestelmästä koskisi käytännössä vain niitä osakeryhmiä, joihin liittyy sähköinen omistajamerkintä.

Tietojen viiveet

Huoneistotietojärjestelmän tiedot päivittyvät lähtökohtaisesti hitaammalla syklillä kuin positiivisen luottotietorekisterin muut luottoja ja tuloja koskevat tiedot. Eritahtisuus johtuu siitä, että asunto-osakeyhtiöiden ilmoitusvelvollisuudesta huoneistotietojärjestelmään, ja siihen liittyvistä ilmoitusajoista. Tämä eritahtisuus tullaan ottamaan huomioon sekä luotonantajille että rekisteröidyille kohdennetussa viestinnässä. Tärkeää kuitenkin on, että luotonantajat ottavat tietojen päivittymisen viiveet huomioon omissa luottokelpoisuuden arviointiprosesseissaan ja pyytävät tarvittaessa luotonhakijalta lisätietoja. Viestintätoimista huolimatta tietojen korjaamisvaatimukset Tulorekisteriyksikössä voivat tietojen päivittymisen eritahtisuuden vuoksi lisääntyä.

Lain 32 §:n mukaan 13 a §:ssä tarkoitetut huoneistotietojärjestelmästä saadut tiedot poistettaisiin rekisteristä, kun osakkeenomistajan luottovastuu kyseisessä osakeryhmässä on ilmoitettu päättyneeksi. Kuten säännöksen perusteluissa on todettu, osakkeenomistajan vastuu tietyille osakeryhmälle kohdistetuista luottovastuista voi päättyä paitsi sen vuoksi, että kyseiselle osakeryhmälle kohdistetut luottovastuut ovat tulleet kokonaisuudessaan maksetuksi yhtiölle, myös sen vuoksi, että osakkeenomistajan omistus kyseisessä osakeryhmässä on päättynyt esimerkiksi osakkeiden myynnin vuoksi. Päätymisilmoituksen saapumisen jälkeen osakeryhmään kohdistuvien luottovastuiden tiedot poistettaisiin positiivisesta luottotietorekisteristä, eikä niitä enää luovutettaisi edelleen.

Vaikka tietojen päivittymisviiveitä pystyttänee monelta osin hallitsemaan tehokkaalla viestinnällä, on lain toimeenpanoa suunniteltaessa havaittu eräs riski, jonka hallitseminen on vaikeaa yleisen viestinnän keinoin. Siinä missä tieto muiden luottojen päättymisestä saapuu positiiviseen luottotietorekisteriin ilmoitusvelvollisilta luotonantajilta lyhyessä määräajassa (viimeistään tietojen muuttumista seuraavana toisena arkipäivänä), voi tieto osakkeenomistajan taloyhtiölainan luottovastuun päättymisestä saapua positiiviseen luottotietorekisteriin jopa kuukausien viiveellä. Viive päätymisilmoituksen saapumisessa aiheutuu siitä, että osakehuoneiston omistajan vaihtuessa tiedot poistuvat luovuttajan tiedoista vasta kun luovutuksen saaja on hakenut omistuksensa rekisteröintiä, ja tämä hakemus on käsitelty ja ratkaistu Maanmittauslaitoksessa. Tällä hetkellä hakemusten käsittelyaika on Maanmittauslaitokselta saadun tiedon mukaan keskimäärin kaksi kuukautta vireillepanosta. Lisäksi rekisteröintihakemuksen jättämisessä Maanmittauslaitokselle voi olla viiveitä.

Tietojen poistumiseen liittyvällä viiveellä voi olla erityistä merkitystä rekisteröidyn oikeusturvan kannalta, sillä yhtiölainaosuudet rasittavat potentiaalisesti rekisteröidyn luottokelpoisuutta niin kauan kuin ne näkyvät positiivisessa luottotietorekisterissä. Taloyhtiölainaosuus voi myös olla euromääräisesti huomattavan suuri, joten se voi

jopa estää uuden luoton myöntämisen, jos luottotietoraporttia tulkitsevalle luotonantajalle ei toimiteta tai hän ei osaa pyytää asiassa lisätietoja.

Rekisteröidylle tietojen poistumisviiveestä aiheutuvaa riskiä voitaisiin Tulorekisteriyksikön käsityksen mukaan pyrkiä pienentämään siten, että omistuksen rekisteröintiä koskevan asian tullessa vireille Maanmittauslaitos välittäisi viiveettä positiiviseen luottotietorekisterin ilmoituksen asian vireilletulosta ja tämä ilmoitus rekisteröitäisiin myös positiiviseen luottotietorekisteriin ja luovutettaisiin sieltä edelleen luotonantajille muiden tietojen ohella luottotietoraportilla. Tiedon perusteella luotonantaja saisi tiedon siitä, että kyseisen yhtiölaina on siirtymässä pois kyseisen henkilön vastuulta, ja osaisi saamansa tiedon perusteella kysyä luotonhakijalta lisätietoja. Menettely vaatisi täsmennyksen ehdotettuun sääntelyyn.

Tunnistamisvelvollisuus

Tulorekisteriyksikkö pitää esityksen tunnistamisvelvollisuutta koskevaa säännöstä erittäin tärkeänä rekisterin tietoturvallisen käytön näkökulmasta. Voimassa olevan sääntelyn perusteella tietojen kyselijällä ei ole ollut aukotonta velvollisuutta varmistua kyselyn kohteen henkilöllisyydestä ennen luottotietoraportin kyselyä ja luovuttamista. Tunnistaminen on käytännössä voinut voimassa olevan sääntelyn perusteella tapahtua vasta kyselyn tekemisen jälkeen tai sen tekemiseen ei ole ollut velvollisuutta ollenkaan. Tunnistamisvelvoite vähentää väärinkäytöksen mahdollisuutta. On kuitenkin huomattava, ettei säännös estä väärän identiteetin käyttöä luotonhakuprosessissa silloin, jos digitaalinen identiteetti on päätynyt väärän henkilön haltuun ja henkilö käyttää tätä tunnistautumiseen sähköisessä palvelussa.