

19.5.2025

Eduskunnan lakivaliokunta

Asia: 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

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 33 600 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 24 800 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Lausunto

Hallituksen esityksellä ehdotetaan muutettavaksi positiivisesta luottotietorekisteristä annettua lakia. Muutosten tarkoituksena on mahdollistaa se, että huoneistotietojärjestelmästä siirretään positiiviseen luottotietorekisteriin taloyhtiölainojen osakaskohtaisia velkaosuuksia koskevat tiedot, jotka ovat välttämättömiä luonnollisen henkilön luottokelpoisuuden arviointia varten.

1. Osakaskohtaisia velkaosuuksia koskevien tietojen siirtämisen osalta kiinnitämme huomioita lainan käyttötarkoitukseen.

Huoneistotietojärjestelmästä on mahdollista siirtää vain sinne tallennettuja tietoja. Huoneistotietolain 13 a §:n mukaan yhtiötä ja hallintakohteita koskevana taloudellisina tietoina hallintakohderekisteriin tallennetaan muun muassa tieto yhtiön uudisrakentamista tai perusparannusta varten nostaman luoton kokonaispääomasta; luottoa koskevan luottosopimuksen tekopäivämäärästä ja siitä, onko luotto tarkoitettu uudisrakentamista vai yhtiön perusparannusta varten.

Huoneistotietolain 13 a §:n mukaan yhtiötä ja hallintakohteita koskevana taloudellisena tietona ei siis jaottelun mukaan tallenneta yhtiön peruskorjausta varten nostaman luoton tietoja. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että iso osa yhtiön nostamista luotoista ei ole huoneistotietolain tai muunkaan lain mukaan

19.5.2025

yhtiön ilmoitusvelvollisuuden piirissä, vaikka pääsääntöisesti peruskorjauksiin (kuten esimerkiksi putkistosaneerauksen toteuttamiseen) otettava laina sinänsä jyvitetään asunto-osakeyhtiön osakkaiden maksettavaksi.

Jo lausuessamme huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta (VN/467/2022) esitimme luonnosta hallituksen esitykseksi korjattavaksi lainojen käyttötarkoituksen määrittelyn osalta todeten:

”Luotonantajien ilmoitusvelvollisuuteen liittyen kysymme, onko yhtiölle myönnetyn lainan käyttötarkoituksen osalta perusteltua tehdä jako huoneistotietolain 13 a §:n mukaisesti, eli sen suhteen, onko laina tarkoitettu uudisrakentamista vai perusparannusta varten? Asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 2 §:ssä on määritelty uudistukseksi kiinteistön ja rakennuksen perusparannus, lisärakentaminen ja lisäalueen hankkiminen. Kun AOYL:ssa määritellyn mukaisesti myös perusparannuksessa on kyse uudistuksesta, kysymme, onko lainan käyttötarkoituksen kohdalla paremminkin tarkoitus tehdä jako uudisrakentamisen ja muiden korjausten peittämiseksi otettujen lainojen välille? Esitämme lainojen käyttötarkoitusta koskevaa jakoa uudelleen harkittavaksi. Jos päädytään asunto-osakeyhtiölain vastaiseen termien määrittelyyn, esitämme termejä tältä osin vähintäänkin täsmennettäväksi”. Tältä osin lausuntopalautettamme ei otettu huomioon.

Kiinnitämme edelleen huomiota siihen, että huoneistotietolaki velvoittaa asunto-osakeyhtiön ilmoittamaan vain uudisrakentamiseen ja perusparannukseen nostetut luotot ja niiden jyvitystiedot. **Jotta positiiviseen luottotietorekisteriin saataisiin yhtiöiden lainatiedot myös peruskorjausten osalta, tulisi huoneistotietolain 13 a §:ää näkemyksemme mukaan tältä osin täydentää tai muuttaa. Vähintään tulisi nimenomaisesti todeta se, jos perusparannusta varten otetulla lainalla tarkoitetaan kiinteistölaissa asunto-osakeyhtiölaista poiketen myös kunnossapitoa ja peruskorjausta varten otettuja lainoja.**

	Uudisrakentamista varten otettu laina	Perusparannusta varten otettu laina	Kunnossapitoa ja peruskorjausta varten otettu laina
Yhtiölainan käyttö- tarkoitukset ja AOYL:n (3 luvun 2 §:n) mukainen jaottelu	Kiinteistön hankintaa ja rakennusten rakentamista varten otettu laina.	Kiinteistön ja rakennuksen <u>perusparannusta</u> , lisärakentamista ja lisäalueen hankkimista = uudistusta varten otettu laina	<u>Kunnossapito</u> = vuosikorjaukset ja muut pienet korjaukset. <u>Peruskorjaukset</u> = suuremmat korjaushankkeet, joissa kiinteistön laatutasoa ei kuitenkaan olennaisesti muuteta.

19.5.2025

	Uudisrakentamista varten nostettu laina	Perusparannusta varten otettu laina	Peruskorjausta varten otettu laina
Ilmoitus velvollisuus huoneistotieto- järjestelmään HTL 13 a §:n mukaisesti	x	x	

Kiinteistöliiketoiminnan sanaston mukaisesti:

Peruskorjauksessa voidaan esimerkiksi uusia rakennusta, rakennuksen osia tai taloteknisiä järjestelmiä tai laitteita. Peruskorjauksen tavoitteena on saattaa rakennus samantasoiseksi kuin se oli uutena.

Perusparannuksesta on kyse, kun parannetaan rakennuksen energiataloutta, liitetään rakennus vesi- ja viemäriverkkoon tai varustaa se vaikkapa hissein tai uudenaikaisella tietotekniikalla. Perusparannushankkeisiin voi sisältyä myös kunnossapidolle tyypillisiä toimenpiteitä.

2. Vastiketietojen osalta kiinnitämme huomiota pääomavastikkeeseen ja muihin huoneistotietojärjestelmään tallennettaviin vastikkeisiin.

Hallituksen esityksessä eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta (168/2022 vp) todetaan (s. 57) ”Huoneistotietojärjestelmään tallennettavien taloudellisten tietojen määrittelyn taustalla on maa- ja metsätalousministeriön, valtiovarainministeriön sekä positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämisestä vastaavan verohallinnon tulorekisteriyksikön yhteistyönä muodostettu näkemys siitä, mitkä tiedot yhtiöistä ja niiden hallintakohteista on tarpeellista tallentaa huoneistotietojärjestelmään.”

Valtioneuvoston asetuksessa huoneistotietojärjestelmästä (303/2024) on todettu, että huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 13 a §:ssä tarkoitettuina taloudellisina tietoina huoneistotietojärjestelmään tallennetaan osakeryhmäkohtaisesti muun muassa osakeryhmään kohdistuvan luottojen kattamiseksi maksettavan pääomavastikkeen kokonaismäärä euroissa. Asetuksen mukaan kuitenkin myös yhtiön normaalien ylläpitokulujen kattamiseksi kerättävän hoitovastikkeen, maanvuokrakulujen kattamiseksi kerättävän tonttivastikkeen sekä etukäteen kunnossapitotöitä varten kerättävän vastikkeen osakeryhmäkohtaiset kokonaismäärät tulee ilmoittaa ja tallennetaan huoneistotietojärjestelmään.

Esityksen mukaan positiiviseen luottotietorekisteriin näistä huoneistotietojärjestelmään tallennettavaksi säädetyistä vastiketiedoista kuitenkin siirretään vain pääomavastiketta koskeva tieto. Kiinteistöliitto

19.5.2025

kiinnittääkin huomiota siihen, että asunto-osakeyhtiöille merkittävästi ylimääräistä työtä ja kustannuksia aiheuttavan teknisten ja taloudellisten tietojen ilmoittamisvelvollisuuden osalta on ensiarvoisen tärkeää, että kaikkien tallennettavien tietojen on oltava perusteltuja ja tarpeellisia. Kysymmekin, miksi vastiketiedot on säädetty ilmoitettavaksi huoneistotietojärjestelmään huomattavasti laajemmalla tietosisällöllä, kuin mitä ne positiivisessa luottotietorekisterissä tarvitaan ja sinne siirretään?

Esitämme harkittavaksi muutosta siten, että huoneistotietojärjestelmään tallennettaisiin vastikkeiden osalta vain pääomavastikkeet eli se tietosisältö, joka positiivisessa luottotietorekisterissä tarvitaan.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Virpi Hienonen
johtava lakiasiantuntija