

Lausunto Hallituksen esityksestä 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 (HE 43/2025 vp)

Panu Kalmi

Professori, Vaasan yliopisto

Kiitän mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä. Esityksen keskeinen ydin liittyy taloyhtiölainojen osakaskohtaisten tietojen sisällyttämisestä positiiviseen luottorekisteriin. Lisäksi lakiesitykseen sisältyy ehdotettuja muutoksia luotonantajan tunnistamisvelvollisuudesta ja tietosuojan parantamisesta. Keskityn omassa lausunnossani arvioimaan taloyhtiölainojen sisällyttämistä.

Asia ei tule yllätyksenä, sillä jo valmisteluvaiheessa oli tiedossa, että taloyhtiölainat eivät alkuvaiheessa tule olemaan mukana rekisterissä, mutta tarve niiden mukaan ottamiselle tiedostettiin jo silloin (Ruuskanen ym., 2021). Viimeisen parin vuosikymmenen aikana taloyhtiölainojen osuus asuntokauppojen rahoituksesta on kasvanut selvästi muuta asuntorahoitusta voimakkaammin ja sen käyttö on levinnyt vanhojen taloyhtiöiden parannustoista uusien kauppojen rahoitukseen. Samalla vuodesta 2023 taloyhtiölainojen käyttöä uudiskohteiden rahoituksessa on rajoitettu 60 prosenttiin (Koskinen ja Voutilainen, 2023). Esityksen tietojen mukaan kotitalouksien maksettavina olevien taloyhtiölainojen osuus kotitalouksien asumiseen kohdistuvasta kokonaisvelasta on jo yli kuudennes (s. 4).

Positiivisen luottorekisterin tarkoituksena on hillitä ylivelkaantumista ja parantaa luotonannon kohdentumista (Ruuskanen ym., 2021). Tämän tavoitteen valossa taloyhtiölainojen sisällyttäminen positiiviseen luottorekisteriin vaikuttaa hyvin perustellulta. Rekisterin tietosisällön laajentaminen antaa luotonantajille tarkempaa tietoa kotitalouksien velkataakasta ja riskeistä ja näin parantaa luotonannon kohdentumista. Muutoksen jälkeen eri tavalla velkaa hoitavat kotitaloudet ovat myös tasa-arvoisemmassa asemassa. Jos kotitalous ottaa henkilökohtaisen lainan hoitaakseen yhtiölainansa, tämä näkyy luottorekisterissä, kun taas taloyhtiön nimissä oleva laina ei tällä hetkellä näy. Tosiasiallisesti kotitalouden velka-asema on samankaltainen riippumatta siitä, onko velka kotitalouden vai yhtiön nimissä. Muutoksen jälkeen luottovastuut näkyvät rekisterissä yhtenäisellä tavalla. Kirjausten muutos parantaa myös kotitalouden mahdollisuutta seurata omaa velkatilannettaan. Joissain tilanteissa taloyhtiön velkaosuus saattaa tulla kotitaloudelle jopa yllätyksenä, varsinkin jos siihen on liittynyt lyhennysvapaita.

Isoin haaste liittyy mielestäni siihen, että yhtiölainat juridisesti eivät ole henkilökohtaista lainaa, ja niihin liittyy myös tietty määrittelyn vaikeus. Jos joku osakas ei maksa lyhennyksiään yhtiölainasta, muut osakkaat saattavat joutua vastuuseen myös tämän osakkaan puolesta. Tämä saattaa realisoitua erityisesti tilanteissa, joissa taloyhtiön iso osakas (esim. joku yritys) on joutunut maksukyvyttömäksi. Toisaalta strateginen velkojen maksamatta jättäminen voi tulla kyseeseen, jos taloyhtiön arvo alittaa sen velat. Kaikissa näissä tilanteissa osakkaan toteutuva vastuu veloista voi olla suurempi kuin laskennallinen velkaosuus. Tästä huolimatta näen parempana sen, että velan määrää arvioidaan osakkaille jyvitettyjen lainaosuuksien pohjalta kuin että se jätettäisiin huomiotta. Parempi tapa hallita taloyhtiölainoihin liittyviä riskiä on rajoittaa taloyhtiölainojen osuuksia sääntelyllä, kuten viimeaikaisessa sääntelyssä on tehtykin.

Yhteenvedona voin todeta, että taloyhtiölainojen sisällyttäminen positiiviseen luottorekisteriin yksityishenkilöiden osalta on tervetullutta kehitystä, joka edesauttaa vastuullista luotonantoa ja kotitalouksien taloudenhallintaa.

Viitteet

Koskinen, K. & Voutilainen, V. (2023). Taloyhtiölainojen riskit kasvavat – sääntelyuudistukset rajoittavat yhtiölainojen käyttöä jatkossa. Euro & Talous 27.4.2023.

Ruuskanen, O. P., Godenhielm, M., Vaahtoniemi, S., & Kalmi, P. (2021). Positiivisen luottotietorekisterin vaikutukset luotonantoon ja ylivelkaantumiseen. Valtioneuvoston selvityksiä 2021:2.