

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 (HE 43/2025 vp) – Nordean asiantuntijalausunto

Nordea Bank Abp (jäljempänä 'Nordea') kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa. Positiivinen luottorekisteri kokonaisuudessaan on auttanut parantamaan luottopäätösten laatua ja nopeuttamaan luottoprosessia tarjoamalla kokonaiskuvan asiakkaan tilanteesta. Näin ollen asunto-osakeyhtiölainojen osakaskohtaisten velkaosuuksien sisällyttäminen positiiviseen luottotietorekisteriin mahdollistaa isossa kuvassa tavoitteiden mukaisesti henkilöasiakkaiden luottokelpoisuuden arvioinnin oikeilla ja validoiduilla vastuutiedoilla. Uusi tieto mahdollistaa sekä asiakkaille että pankille kokonaiskuvan luotonhakijan velkaantumisen kokonaistilanteesta ennen haettua luottoa.

On kuitenkin valitettavaa, että luotonmyöntäjillä ei olisi mahdollisuutta saada tietoonsa taloyhtiön yksilöintitietoja. Tietojen saaminen mahdollistaisi entistä automaattisemman, laadukkaamman ja nopeamman luottoprosessin.

Nordea korostaa erityisesti seuraavia asioita:

- Esityksen mukainen tietosisältö tukee pankkien ja rahalaitosten luottoriskiarviota asuntoluoton hakutilanteessa, jossa luoton hakijalla tai hakijoilla on vain yksi taloyhtiövastuu tai ei aiempaa taloyhtiövastuuta ollenkaan. Tällöin luotonmyöntäjä pystyy saavuttamaan prosessi- ja automatisaatiohyötyjä nojautuen ainoastaan positiivisesta luottotietorekisteristä saataviin tietoihin. Onkin tärkeää, että lakiehdotuksen 22 §:n mukaisesti luotonantajille luovutettaviin tietoihin on lausuntopalautteen perusteella lisätty tieto omistajien lukumäärästä.
- Tapauksissa, joissa hakijalla tai hakijoilla on ennestään useita taloyhtiöluottoja, joita pankki on saattanut rahoittaa taloyhtiölainan lisäksi henkilöasiakkaiden henkilökohtaisilla asuntoluotoilla, syntyy pankille taloyhtiöluottojen kohdentamisongelma. Tämä johtuu siitä, että hallituksen esityksen mukaan pankit eivät saa käyttöönsä taloyhtiön yksilöintitietoja. Suuri osa asuntoluototuksesta liittyy asunnonvaihtotilanteisiin ja näissä tapauksissa pankki arvioi hakijan tai hakijoiden luottokelpoisuuden tilanteessa luotonmyönnön jälkeen. Tällöin on oleellista tunnistaa hakijan tai hakijoiden kokonaisvastuut haetun luoton jälkeen, huomioiden myös mitkä hakijan tai hakijoiden nykyiset vastuut tullaan maksamaan uuden asuntotransaktion yhteydessä pois, sisältäen sekä taloyhtiövastuut että henkilökohtaiset asuntoluotot.

- Hakijan tai hakijoiden todellisten kokonaisvastuiden tunnistaminen haetun luoton jälkeen on oleellista, jotta pankki pystyy laskemaan oikein asuntoluotonhakijan luottojen ja rahoitusvastikkeiden enimmäishoitorasitteen (FIVA/2022/937) sekä enimmäisluototussuhteen (FIVA/2023/838).
- Mikäli taloyhtiölainojen kohdennustietoa ei ole saatavilla rekisteristä, joutuu pankki tarkastamaan tietojen oikeellisuuden pyytämällä isännöitsijäntodistukset kaikissa tilanteissa, jossa hakijalla tai hakijoilla on useampia kuin yksi taloyhtiövastuu. Mikäli näin joudutaan toimimaan, eivät hallituksen esityksessä esitetyt tavoitteet luottoprosessin tehostamisesta tule toteutumaan, eikä toisaalta positiiviseen luottotietorekisteriin tallennettavien henkilötietojen minimointi palvele rekisterin käyttötarkoitusta. Tällöin merkittävä tehostamispotentiaali, niin pankin kuin sen asiakkaiden näkökulmasta, jää hyödyntämättä.

Kunnioittavasti,

Nordea Bank Oyj

Sakari Wuolijoki

Lakiasiaainjohtaja
Group Legal Finland

Riina Salpakari

Yhteiskuntasuhdejohtaja
Group Legal Finland