

Talousvaliokunnalle

Lausuntopyyntö hallituksen esitykseksi positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain muuttamisesta (taloyhtiölainat) (HE 43/2025 vp)

Suomen Vuokranantajat kiittää mahdollisuudesta lausua talousvaliokunnalle luonnoksesta esitykseksi positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain muuttamisesta.

Lausunnonantajasta

Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 380 000 asuntoa. Nämä asunnot ovat lähes 40 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 570 000 asukasta. Suomen Vuokranantajat tarjoaa Suomen parasta asiantuntijatietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa. Yhdistyksellämme on noin 34 000 jäsentä.

Yleisesti esityksestä

Esityksen muutoksen tarkoitus on mahdollistaa taloyhtiölainojen osakaskohtaisten velkaosuuksien siirtäminen huoneistotietojärjestelmästä positiiviseen luottorekisteriin. Esityksen pääasiallinen perustelu on luoda luotonantajille entistä kokonaisvaltaisempi kuva luonnollisen henkilön luottokelpoisuuden arviointia varten.

Suomen Vuokranantajat pitää esitystä lähtökohtaisesti kannatettavana, sillä se edistää luotonhakijan taloudellisen tilanteen selkeyttä luotonantajan näkökulmasta, ottaen huomioon sen tosiseikan, että taloyhtiölainat muodostavat noin 13 % kotitalouksien kokonaisvelasta. Lisäksi kuten esityksessä todetaan, esitys tukee luotettavia luottomarkkinoita koskevan tiedon saatavuutta, mikä on tärkeää rahoitusvakauden sekä luottomarkkinoiden seurannan ja valvonnan kannalta. Tavoite on siis kannatettava, mutta esitys sisältää kuitenkin edelleenkin pahimmillaan jopa kriittisiä puutteita, johon tulee kiinnittää huomiota.

Erityistä huomioitavaa

Kuten valmisteluluonnoksessa, myös itse esityksessä korostetaan toistuvasti tavoitetta ehkäistä ylivelkaantumista. Perustelut tämän tavoitteen taustalla jäävät kuitenkin edelleen vajavaisiksi. Mikäli velkaantumista tarkastellaan lähes yksinomaan kielteisenä ilmiönä, olisi esitykseen syytä sisällyttää laajempi taloudellinen viitekehys sekä analyyttisempi tarkastelu velan merkityksestä kotitalouksien ja yhteiskunnan näkökulmasta. Velkaantuminen ei ole yksiselitteisesti negatiivinen ilmiö: oikein

mitoitettu ja hallitusti hoidettu velka erittäin useassa tapauksessa edistää yksilön taloudellista liikkumavaraa ja pitkäjänteistä vaurastumista. Esimerkiksi asuntolainat mahdollistavat omistusasunnon hankinnan, joka on monelle tärkeä osa varallisuuden kerryttämistä. Nyt esityksen lähtökohdaksi on otettu velkaantuminen enemmänkin negatiivisena kuin positiivisena ilmiönä.

Sen sijaan kulutusluottojen osalta tilanne on olennaisesti toisenlainen. Vakuudettomien kulutusluottojen ja tililuottojen aiheuttama velkaantuminen on usein yhteydessä taloudellisiin vaikeuksiin, ja näistä luotoista syntyy merkittävä osa luottotappioista. Asuntolainojen osalta luottotappiot ovat pysyneet erittäin alhaisina. Sama havainto koskee myös taloyhtiölainoja, erityisesti niitä osuuksia, jotka ovat kotitalouksien vastuulla. Tämä käy ilmi muun muassa Suomen Pankin tilastoista. Tästä syystä onkin erityisen hämmäntävää, että useissa lausuntopalautteissa yhdistetään taloyhtiölainat suoraan ylivelkaantumiseen ilman erittelyä tai näyttöä niiden merkittävästä riskistä.

Vaikutusten arviointi edelleen puutteellista

Positiivinen luottorekisteri on ollut käytössä vasta alle vuoden, eikä sen vaikutuksista ole vielä saatavilla riittävää näyttöä. Tämä herättää perustellun kysymyksen siitä, kuinka tehokkaasti nykyinen lainsäädäntö on tähän mennessä ehkäissyt ylivelkaantumista – tai jopa siitä, onko järjestelmä mahdollisesti haitallinen talouskasvun ja luottomarkkinoiden toimivuuden kannalta. Kuten hallituksen esitysluonnoksessa, ei myöskään varsinaisessa hallituksen esityksessä ole esitetty arviota siitä, onko positiivinen luottorekisteri saavuttanut sille asetetut tavoitteet. Lisäksi esityksestä puuttuu kokonaisvaltainen analyysi siitä, millaisia vaikutuksia rekisterin käyttöönotolla on ollut luotonantoon, luottomarkkinoiden dynamiikkaan ja kotitalouksien käyttäytymiseen.

Lausuntopalautteissa todetaan, ettei arviointia voida tehdä luotettavasti ennen pidempiaikaista käyttökokemusta. Samalla palautteessa kuitenkin linjataan, että tavoitteena on vastuullinen luotonanto. Näiden kahden kannan väliin jää olennaisia epävarmuuksia, joihin tulisi suhtautua vakavasti. Vaikka laajamittaista tutkimustietoa vaikutuksista ei vielä ole, on jo nyt havaittavissa viitteitä siitä, että hallituksen esityksessäkin tunnistetut riskit luotonsaannin vaikeutumisesta ovat jo realisoitumassa.

Esimerkiksi Suomen Vuokranantajien kevään 2025 barometrissä¹ kysyttiin: ”Onko pankkirahoituksen saaminen sijoitusasuntolainaa varten mielestäsi vaikeutunut vai helpottunut viimeisen 12kk aikana verrattuna aikaisempiin vuosiin?”. Kyselyyn vastanneista 40 prosenttia arvioi, että lainansaanti on vaikeutunut joko merkittävästi tai jonkin verran. Samalla Etuovi.com kyselyssä yli puolet lainaa hakeneista kokee, että

¹ <https://vuokranantajat.fi/palvelut/tutkimukset/vuokranantaja-barometri-kevat-2025/>

pankit ovat kiristäneet lainaehtoja². Vaikuttaa siis siltä, että asuntomarkkinoiden suurimpia jarruja on tällä hetkellä rahoituksen haaste.

On tärkeää huomioida, että Suomessa sovelletaan jo entuudestaan tiukkaa asuntorahoituksen sääntelyä pohjoismaisessa vertailussa. Asuntomarkkinat ovat erityisen riippuvaisia likviditeetistä, ja pankkien rooli tämän likviditeetin tarjoajina on keskeinen. Tästä näkökulmasta on aiheellista pohtia, onko positiivinen luottorekisteri mahdollisesti vahvistanut luotonsaannin esteitä tilanteessa, jossa asuntomarkkinat ovat jo valmiiksi paineessa. Asuntolainakanta on supistunut Suomessa kohta jo kolmatta vuotta peräkkäin – kehityssuunta, joka heijastuu negatiivisesti sekä rakentamiseen että työllisyyteen ja laajemmin koko kansantalouteen. Onkin syytä tarkentaa, pyrimmekö estämään ylivelkaantumista vai velkaantumista ylipäättään. Näillä kahdella on olennainen ero: hallittu velanotto on monille kotitalouksille väline säästämiseen, asumiseen ja varallisuuden kartuttamiseen – ei ongelma, vaan osa ratkaisua.

Symmetrisyys - positiivista luottotietorekisteriä hyödyntäville velvoite kaikkien tulotietojen varmentamiseen

Kuten oikeusministeriö tiedotti, luotonantajien olisi syytä käyttää maksukyvyn arvioinnissa positiivisen luottotietorekisterin lisäksi muita lähteitä. Koska positiivinen luottorekisteri ei kata kaikkia tulotietoja, puuttuu rekisteristä esimerkiksi toiminimiyrittäjien³ ja maatalousyrittäjien tulotietoja sekä pääomatulotietoja, mistä syystä luotonantajien tulee käyttää maksukykyä arvioidessaan myös muita tietoja.⁴ Käytännössä näin ei kuitenkaan aina tapahdu, vaan päätöksiä tehdään yhä useammin automatisoidusti rekisteristä todettuun velkojen määrään, ei kokonaistilanteeseen perustuen. Tämän vuoksi olisi perusteltua lisätä lainsäädäntöön selkeä velvoite, että luotonantajan tulee pyytää kaikki keskeiset tulotiedot – mukaan lukien yrittäjätulot ja pääomatulot – ennen ensimmäistäkään automaattista lainapäätöstä. Ilman tätä riski on, että kuluttajan asema heikkenee perusteettomasti tekijöistä, joihin hän ei itse voi vaikuttaa. Kehityssuunta näyttää siis siltä, että kuluttajille tulisi tulla samalla oikeus pyytää ihmistä käsittelemään lainahakemuksensa.

Käytännössä positiivisen luottorekisterin käyttöönotto on aiheuttanut haasteita, jotka näkyvät muun muassa Suomen Vuokranantajien barometrin avoimissa vastauksissa ja alan keskusteluissa. Useat vastaajat ovat tuoneet esiin huolen siitä, että pankkien päätöksenteossa on alettu painottaa liiallisesti rekisterin antamia tietoja, samalla kun muut olennaiset näkökulmat, kuten kassavirta, vakuudet ja kokonaisvaltainen

² <https://www.etuovi.com/mediatieto/etuovi-com-tutki-asunnon-ostajat-valmiimpia-tekemaan-asuntokaupat-heti-sopivan-kohteen-loydyttya/>

³ <https://www.yrittajat.fi/uutiset/positiivinen-luottotietorekisteri-vaikeuttaa-yli-250-000-elinkeinonharjoittajan-lainansaantia-yrittajat-tahan-on-saatava-pikainen-muutos/>

⁴ <https://oikeusministerio.fi/-/luotonantajien-on-syyta-kayttaa-maksukyvyn-arvioinnissa-positiivisen-luottotietorekisterin-lisaksi-muita-lahteita>



maksukyky, jäävät vähälle huomiolle, vaikka taloudellinen kokonaistilanne olisi vahva. Tämä kehityssuunta on ongelmallinen: rekisteri on tarkoitettu tukemaan luotonantajan harkintaa, ei korvaamaan sitä. Todennäköisesti tavoite oli nimenomaan hillitä hallitsematonta ylivelkaantumista, ei estää lainansaantia. Nyt viesti meidän suuntaamme on ollut, että myös hyvätulaiset ja varakkaat ovat kokeneet merkittävää lainansaannin vaikeutumista.

Jos kehitys jatkuu tähän suuntaan, seurauksena on paitsi omistusasunnon ostamisen vaikeutuminen, myös vuokra-asuntojen tarjonnan kaventuminen – erityisesti yksityisten vuokranantajien osalta. Mikäli yksityisten vuokranantajien asema heikkenee ja heidän kykynsä tarjota vuokra-asuntoja supistuu, tulee markkinavalta keskittymään yhä enemmän institutionaalisille asuntosijoittajille. Tällöin on tärkeää tarkastella, miten vuokrataso kehittyy alueilla, joilla yksityisten vuokranantajien osuus on pieni ja institutionaalisten sijoittajien rooli suuri.

Koska luotonmyöntäjillä on jo nykyisillä toimintamalleilla hyvät ja toimivat edellytykset analysoida luotonhakijan maksukyky kattavasti, on aiheellista arvioida, onko ehdotettu sääntely oikeasuhtaista ja tarkoituksenmukaista erityisesti luottopäättöksenteon näkökulmasta. Suomen Vuokranantajat ei vastusta positiivisen luottotietorekisterin laajentamista koskemaan myös taloyhtiölainoja, eikä velkaantumistiedon saatavuutta itsessään tule pitää ongelmallisena. Huoimme kohdistuu siihen, miten rekisteritietoja käytetään: jos luotonanto alkaa perustua ensisijaisesti rekisteriin, yksilöllinen kokonaistilanteen arviointi – esimerkiksi kassavirta, vakuudet ja muut tulonlähteet – voi jäädä taka-alalle.

Kun otetaan huomioon, että asuntolainoihin liittyvät luottotappiot ovat kansainvälisesti vertaillen hyvin vähäisiä, on aiheellista pohtia, onko todellinen riski jatkossa ylivelkaantuminen vai se, että rahoitusmarkkinat eivät kykene mahdollistamaan riittävää asuntotuotantoa kuluttajaomistajille. Näissä olosuhteissa valiokunnan tulisi arvioida, onko sääntelyllä mahdollisesti tahattomia vaikutuksia luotonsaantiin, ja onko tarpeen ohjata luotonmyöntäjiä varmistamaan, että positiivinen luottorekisteri toimii vain yhtenä osana maksukyvyyn kokonaisarviota.

Suomen Vuokranantajat kannattaa lähtökohtaisesti velallisen taloudellisen tilanteen läpinäkyvyyden parantamista. Samalla haluamme kuitenkin korostaa huoltamme siitä, että esitys jää edelleen puutteelliseksi perustelluksi ja vaikutuksiltaan heikosti arvioiduksi. Erityisesti huomiota kiinnittää se, että esityksestä puuttuu kattava kustannus–hyötyanalyysi, joka olisi välttämätön sääntelyn tarpeellisuuden ja vaikutusten arvioimiseksi.

Esityksessä lähtökohdaksi on asetettu oletus, että sekä asuntoluotoissa että taloyhtiölainoissa esiintyy laajamittaista ja hallitsematonta ylivelkaantumista, jonka estäminen oikeuttaa laajamittaisen sääntelyn. Samalla oletetaan, ettei positiivisen luottorekisterin laajentaminen heikennä luotonsaantia. Nämä oletukset ovat



merkittäviä, mutta ne jäävät esityksessä pitkälti analysoimatta. Ennen kuin näin laajakantaisia johtopäätöksiä tehdään, tulisi esittää selkeämpi näyttö siitä, että esitetty sääntely vastaa todellisiin ongelmiin – eikä esimerkiksi vahvista jo nyt havaittua rahoituksen saatavuuden heikkenemistä.

Eemeli Karlsson
Ekonomisti
Suomen Vuokranantajat ry