

10.9.2025

HE 43/2025 vp; oikeusministeriön vastine talousvaliokunnan vastaanottamiin asiantuntijalausuntoihin

Talousvaliokunta on pyytänyt oikeusministeriöltä kirjallisen vastineen valiokunnalle toimitetuissa asiantuntijalausunnoissa esitettyihin huomioihin. Valiokunta pyytää, että vastineessa kiinnitetään erityistä huomioita kommentteihin, jotka liittyvät:

- positiivisen luottotietorekisterin ajantasaisuuteen taloyhtiölainojen osalta ja viivettä niiden rekisteröitymisessä positiiviseen luottotietorekisteriin,
- perustuslakivaliokunnan kehoitukseen varmistua sääntelyn yhdenmukaisuudesta EU:n yleisien tietosuoja-asetuksen kanssa, sekä
- lakivaliokunnan esittämiin huomioihin.

Valiokunnalle lausunnon ovat antaneet Finanssiala, Finanssivalvonta, Suomen Kiinteistöliitto, Kilpailu- ja kuluttajavirasto, Kuluttajaliitto, Maanmittauslaitos, Nordea Bank Abp (Nordea), professori Kalmi, Rahoitusvakausvirasto, Suomen Hypoteekkiyhdistys, Suomen Pankki, Suomen vuokranantajat, Taikuusäätiö, tietosuojavaltuutetun toimisto, Tilastokeskus, Ulosottolaitos, valtiovarainministeriö ja Verohallinnon Tulorekisteriyksikkö (Tulorekisteriyksikkö).

Asiantuntijalausunnoissa kannatetaan laajalti hallituksen esityksessä ehdotettuja lainmuutoksia, jotka koskevat taloyhtiölainojen osakaskohtaisia luottovastuita koskevien tietojen siirtämistä huoneistotietojärjestelmästä positiiviseen luottotietorekisteriin. Myös luonnollisen henkilön tunnistamisvelvollisuutta koskeva ehdotus saa tukea lausunnoissa. Muutamassa lausunnossa (Finanssialan lausunto, johon Suomen Hypoteekkiyhdistys yhtyy, sekä Nordean, Kiinteistöliiton, Suomen Pankin, Suomen Vuokranantajien, tietosuojavaltuutetun toimiston, valtiovarainministeriön ja Tulorekisteriyksikön lausunnot) esitetään yksittäisiä näkökohtia ja ehdotuksia, joita oikeusministeriö kommentoi tarkemmin jäljempänä. Vastineessa huomioidaan lisäksi perustuslakivaliokunnan ja lakivaliokunnan lausunnot (PeVL 24/2025 vp; LaVL 6/2025 vp).

1. Taloyhtiölainojen osakaskohtaiset luottovastuut

Tietojen päivittyminen

Tietosuojavaltuutetun toimisto kiinnittää lausunnossaan huomiota osakaskohtaisia luottovastuita koskevien tietojen päivittymiseen, joka tapahtuu erilaisella aikavälillä kuin luottotietojen päivittyminen. Se pitää rekisterinpitäjän ohjeistusta, johon myös hallituksen esityksessä viitataan, tärkeänä keinona

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	S-posti, internet
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post, internet
Oikeusministeriö	Meritullinkatu 10	0295 16001	09 160 67730	kirjaamo.om@gov.fi
PL 25	00170 Helsinki	Internat.	Internat.	www.oikeusministerio.fi
FI-00023 Valtioneuvosto	Finland	+358 295 16001	+358 9 160 67730	www.justitieministeriet.fi
Finland				

pyrkii varmistamaan ennakolta se, että luotonantajat tarvittaessa varmistuvat tietojen ajantasaisuudesta. **Valtiovarainministeriö ja Tulorekisteriyksikkö** nostavat lausunnoissaan esiin erityisesti osakehuoneiston omistajan vaihtumiseen liittyvän ongelman. Myös **lakivaliokunta** kiinnittää erityistä huomiota tietojen päivittymiseen viiveisiin asunto-osakkeiden omistuksen vaihdostilanteissa. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan tieto osakkeenomistajan taloyhtiölainan luottovastuun päättymisestä voi saapua positiiviseen luottotietorekisteriin jopa kuukausien viiveellä.

Tulorekisteriyksikön lausunnossa todetaan, 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. 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. Lausunnossa todetaan, että tietojen poistumiseen liittyvällä viiveellä voi olla erityistä merkitystä rekisteröidyn oikeusturvan kannalta, sillä yhtiölainaosuudet rasittavat potentiaalisesti rekisteröidyn luottokelpoisuutta niin kauan kuin ne näkyvät positiivisessa luottotietorekisterissä.

Valtiovarainministeriö kiinnittää huomiota siihen, että asunto-osakkeiden omistajanvaihdostilanteisiin liittyy tyypillisesti sekä ostajan että myyjän osalta tarvetta uusien lainahakemusten tekemiseen ja niiden käsittelyyn luottolaitoksissa, jolloin myös rekisterin tietojen oikeellisuuden merkitys korostuu entisestään tällaisissa tilanteissa. Tämän vuoksi valtiovarainministeriö katsoo, että omistajanvaihdosta koskevien tietojen päivittymiseen liittyvien viiveiden tulisi olla huomioituna myös rekisteriin kerättävässä ja sieltä luovutettavassa tietosisällössä siltä osin kuin se on teknisesti mahdollista, esimerkiksi omistajanvaihdosta koskevaan kirjaamisasiaan liittyviä vireilläolotietoja hyödyntämällä.

Tulorekisteriyksikkö ehdottaa tietosisältöön myös pientä teknisluonteista tarkennusta. Lain 13 a ja 22 §:ssä olisi tarpeen mainita talletettavana ja luovutettavana tietona myös rahamäärien nimellisvaluutta, jossa ne on ilmoitettu. Tulorekisteriyksikön käsityksen mukaan luottovastuun kokonaismäärä voitaneen ilmoittaa myös muuna valuuttana kuin euroina. Valuutan mainitseminen olisi lain sisäisen logiikan vuoksi tarpeen, sillä se on mainittu myös muiden rekisteriin merkittävien tietojen osalta erikseen (lain 7 ja 22 §).

Lakivaliokunta pitää luonnollisen henkilön oikeusturvan kannalta keskeisenä kysymyksenä sitä, miten viiveet häntä koskevien tietojen päivittämisessä vaikuttavat hänen luottokelpoisuutensa arviointiin. Valiokunta pitää tärkeänä, että viiveiden vaikutukset saadaan mahdollisimman vähäisiksi. Lakivaliokunta esittää, että talousvaliokunta vielä arvioi, onko ehdotettua sääntelyä tietojen poistumisviiveestä aiheutuvien riskien vähentämiseksi aiheellista tarkistaa.

Oikeusministeriö toteaa, että lausunnoissa esiin nostettuun viiveitä koskevaan kysymykseen on kiinnitetty valmistelun aikana huomiota, ja se nousi esiin myös lausuntokierroksella. Oikeusministeriö yhtyy näkemykseen viiveen merkityksestä rekisteröidyn luonnollisen henkilön oikeusturvan kannalta esimerkiksi sellaisessa tilanteessa, jossa hänen olisi tarpeen hakea henkilökohtaista luottoa, eivätkä asunto-osakkeiden myymisen myötä poistuvat luottovastuut vielä olisi tulleet poistetuiksi positiivisesta luottotietorekisteristä. Kuten lakivaliokunta lausunnossaan toteaa, yhtiölainaosuudet rasittavat tällaisessa tapauksessa potentiaalisesti rekisteröidyn luottokelpoisuutta niin kauan kuin ne näkyvät positiivisessa luottotietorekisterissä. Toisaalta tärkeää on myös huomioda se, että positiivisesta luottotietorekisteristä ei luovuteta tietoja luotonantajille muutoin kuin siinä tilanteessa, että luonnollinen henkilö hakee uutta luottoa tai olemassa olevan luottosopimuksen ehtojen muutosta. Siten lähtökohtaisesti luotonhakijalla olisi aina mahdollisuus itse varmistua sähköisen asiointipalvelun kautta siitä, ovatko luottotiedot

ajan tasalla. On kuitenkin keskeistä, että myös positiivisesta luottotietorekisteristä ilmenisi mahdollinen vireillä oleva omistajan vaihtuminen siltä osin kuin se on teknisesti toteutettavissa.

Tulorekisteriyksikön esiin nostamia kysymyksiä on tarkasteltu valiokunnan kuulemisen jälkeen viranomaisten kesken. Oikeusministeriön saamien tietojen mukaan huoneistotietojärjestelmästä olisi teknisesti mahdollista siirtää positiiviseen luottotietorekisteriin tieto vireillä olevasta osakkeiden saantoa koskevasta kirjaamisasiasta nopeasti hakemuksen vireille tulon jälkeen. Luotonantajalle voitaisiin luovuttaa luottotietoraportilla tieto, josta ilmenisi tulossa oleva osakkeiden omistuksen muutos. Asia olisi tarpeen huomioida myös positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain muuttamista koskevissa säännöksissä.

Oikeusministeriö yhtyy Tulorekisteriyksikön ehdotukseen, joka koskee valuutan mainintaa 13 a ja 22 §:n säännöksissä. Sinänsä suurin osa luotonantajista ilmoittanee luottovastuut euromääräisinä, ja näin oletettavasti olisi myös taloyhtiöiden osalta. Ei liene kuitenkaan poissuljettua, että luottovastuun kokonaismäärä voitaisiin ilmoittaa myös muuna valuuttana kuin euroina.

Edellä todettu huomioiden, oikeusministeriö ehdottaa, että valiokunta täsmentää mietinnössään 1. lakiehdotuksen 13 a §:ää ja 22 §:n 3 momenttia seuraavasti (muutokset korostettu):

13 a §

Osakehuoneistoihin kohdistuvien luottovastuiden tiedot

Positiiviseen luottotietorekisteriin talletetaan seuraavat huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa (1328/2018) tarkoitettuun huoneistotietojärjestelmään talletetut tiedot niistä osakeryhmistä, joiden vastuulle on kohdistettu yhtiön nostamaa luottoa:

- 1) yhtiön yritys- ja yhteisötunnus;
- 2) osakeryhmän osakeryhmätunnus;
- 3) osakehuoneiston numero tai tunnus;
- 4) omistajan omistusosuus osakeryhmästä ja omistajien lukumäärä;
- 5) osakeryhmään kohdistuvan ensisijaisen luottovastuun kokonaismäärä ja **valuutta sekä luottovastuun sen**-laskentapäivämäärä;
- 6) osakeryhmään kohdistuvan pääomavastikkeen kokonaismäärä ja sen maksuvelvollisuuden alkamispäivämäärä;
- 7) tieto osakeryhmän osakkeiden saantoa koskevan kirjaamisasian vireilletulon päivämäärästä ja luovutuksen tehneestä osakkaasta;**
- 87) tieto osakkaan vastuulla olevan esisijaisen luottovastuun päättymisestä kyseisen osakeryhmän osalta.**

Edellä 1 momentissa tarkoitettujen tietojen lisäksi positiiviseen luottotietorekisteriin talletetaan yritys- ja yhteisötietojärjestelmään merkitty yhtiön nimi ja kotipaikka.

Tulorekisteriyksiköllä on oikeus täydentää ja päivittää tietoja yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä.

22 § (3 mom.)

Luotonantajille luovutettavat tiedot

Edellä 21 §:n 1 ja 2 momentissa säädettyä tarkoitusta varten saadaan positiivisesta luottotietorekisteristä luovuttaa huoneistotietojärjestelmästä saatujen ilmoitusten perusteella muodostettu tieto henkilön omistamien sellaisten osakeryhmien lukumäärästä yhteensä, joiden vastuulle on kohdistettu yhtiön nostamaa luottoa sekä lisäksi seuraavat osakeryhmäkohtaiset tiedot:

- 1) henkilön omistusosuus osakeryhmästä ja omistajien lukumäärä;

2) osakeryhmään kohdistuvan luottovastuun kokonaismäärä ja **valuutta sekä luottovastuun sen** laskentapäivämäärä;

3) osakeryhmään kohdistuvan pääomavastikkeen kokonaismäärä ja sen maksuvelvollisuuden alkamispäivämäärä voimassa olevista ja tulevista pääomavastikkeista;

4) tieto osakeryhmän osakkeiden saantoa koskevan kirjaamisasian vireilletulon päivämäärästä, jos henkilö vireillä olevassa kirjaamisasiassa on luovutuksen tehnyt osakas;

54) tieto siitä, mitkä luottovastuut kohdistuvat samassa yhtiössä oleviin osakeryhmiin.

Ehdotettujen täsmennysten perustelut:

13 a §:n 5 kohta ja 22 § 3 momentin 2 kohta:

Kohdissa tarkoitettu luottovastuun kokonaismäärä voidaan ilmoittaa ja tallettaa huoneistotietojärjestelmään muussakin valuutassa kuin euroina. Tämän vuoksi huoneistotietojärjestelmään talletetaan luottovastuun kokonaismäärän lisäksi myös tieto luottovastuun kokonaismäärän nimellisvaluutasta. Positiiviseen luottotietorekisteriin talletettavien sekä sieltä luovutettavien tietojen oikeellisuuden ja täsmällisyyden varmistamiseksi on siten välttämätöntä, että rekisteriin talletettavaan tietoihin sisältyy luottovastuun kokonaismäärän lisäksi myös tieto siitä, missä valuutassa olevasta rahasummasta kokonaismäärässä on kyse.

13 a §:n 7 kohta ja 22 § 3 momentin 4 kohta:

Osakkeiden saantoa koskevien tietojen kirjaamisessa huoneistotietojärjestelmään on nykyisellään Maanmittauslaitoksessa käsiteltävien kirjaamisasioiden käsittelyajoista aiheutuva viive, joka on keskimäärin noin kaksi kuukautta. Tästä johtuen myöskään luovutettuun osakeryhmään kohdistuvat luottovastuut eivät osakkeiden saannon yhteydessä siirry luovutuksen tehneeltä osakkaalta osakeryhmän uudelle omistajalle välittömästi kaupanteon jälkeen, vaan vasta saantoa koskevan kirjaamisasian tultua käsitellyksi ja ratkaistuksi Maanmittauslaitoksessa. Tämä kirjaamisasian käsittelyajasta seuraava omistajatietojen päivittymisen viive johtaisi käytännössä siihen, että luovutettuun osakeryhmään kohdistuvat luottovastuut näkyisivät luovutuksen tehneellä osakkaalla myös positiivisessa luottotietorekisterissä kirjaamisasian käsittelyyn ja ratkaisuun saakka.

Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 1 momentin mukaan kirjaamista tai merkintää koskevasta vireille tulleesta hakemuksesta tai ilmoituksesta on viipymättä tehtävä merkintä osakehuoneistorekisteriin. Huoneistotietojärjestelmästä on siten saatavissa tieto vireillä olevasta osakkeiden saantoa koskevasta kirjaamisasiasta joko välittömästi tai ainakin hyvin pian hakemuksen vireille tulon jälkeen. Osakkeiden saantoa koskevan kirjaamisasian käsittelyajoista seuraavien luottotietoraportilla esitettävien tietojen oikeellisuuteen liittyvien epäselvyyksien välttämiseksi tieto osakkeiden saantoa koskevan kirjaamisasian vireilläolosta ja osakkeiden luovutuksen tehneestä osakkaasta siirrettäisiin huoneistotietojärjestelmästä positiiviseen luottotietorekisteriin. Tieto luovutettaisiin luotonantajille osakkeiden luovutuksen tehnyttä osakasta koskevalla luottotietoraportilla kyseisen osakeryhmän luottovastuuta koskevien tietojen yhteydessä. Tiedon perusteella luotonantaja voisi jo saantoa koskevan kirjaamisasian vireillä ollessa todeta, että kyseinen luottovastuu on todennäköisesti poistumassa luovutuksen tehneeltä osakkaalta.

Huoneistotietojärjestelmän tietosisältö ja positiiviseen luottotietorekisteriin siirrettävät tiedot

Lakivaliokunnan asiantuntijakuulemisissa on kiinnitetty huomiota huoneistotietojärjestelmään tallettaviin ja sieltä positiiviseen luottotietorekisteriin siirrettäviin tietoihin ja tuotu esiin, etteivät kaikki taloyhtiöiden nostamat luotot ole huoneistotietojärjestelmää koskevan ilmoitusvelvollisuuden piirissä, vaikka ne jyvitetään asunto-osakeyhtiön osakkaiden maksettaviksi (LaVL 6/2025 vp). Lakivaliokunnan

lausunnossa kiinnitetään huomiota huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muutoksia koskeviin esityksiin (HE 168/2022 vp) ja oikeusministeriön lakivaliokunnalle antamaan selvitykseen. Koska taloyhtiöiden luottoja koskevat tiedot siirretään positiiviseen luottotietorekisteriin huoneistotietojärjestelmästä, on lakivaliokunnan mukaan olennaista, että huoneistotietojärjestelmä sisältää positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämisen ja tarkoituksen toteuttamisen edellyttämät tiedot. Oleellisia ovat [...] tiedot niistä taloyhtiölainoista, jotka on jyvitetty osakkaiden maksettaviksi pääomavastikkeen muodossa. Lakivaliokunta esittää, että talousvaliokunta vielä arvioi, onko huoneistotietojärjestelmästä annetun lain nykyinen sääntely esityölausumat huomioon ottaen riittävän selkeää edellä mainitun toteuttamiseksi vai tulisiko sääntelyä täsmentää.

Lakivaliokunnan huomioilla on yhteys **Kiinteistöliiton** talousvaliokunnalle antamaan lausuntoon. Siinä kiinnitetään huomiota siihen, että huoneistotietojärjestelmästä on mahdollista siirtää vain sinne tallennettuja tietoja. Lausunnossa kiinnitetään myös huomiota huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 13 a §:n käsitteellisiin eroihin suhteessa asunto-osakeyhtiölaissa käytettyihin termeihin. Lausunnon mukaan 13 a §:n mukaan yhtiötä ja hallintakohteita koskevana taloudellisena tietona ei kyseisen pykälän sisältämän jaottelun mukaan tallenneta yhtiön peruskorjausta varten nostaman luoton tietoja. Kiinteistöliitto kiinnittää lisäksi huomiota siihen, että huoneistotietojärjestelmään tallennetaan myös muita vastikkeita kuin pääomavastikkeita koskevia tietoja. Se esittää harkittavaksi muutosta siten, että huoneistotietojärjestelmään tallennettaisiin vastikkeiden osalta vain pääomavastikkeet eli se tietosisältö, joka positiivisessa luottotietorekisterissä tarvitaan.

Oikeusministeriö kiinnittää aluksi huomiota siihen, että huoneistotietojärjestelmästä annettu laki on maa- ja metsätalousministeriön hallinnonalan lainsäädäntöä. Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain mukaisesti laissa säädetyillä huoneistotietojärjestelmällä ja hallintakohderekisterillä on myös muita käyttötarkoituksia kuin nyt käsiteltävänä olevalla hallituksen esityksellä lisättäväksi ehdotettu tietojen muodostaminen positiivista luottotietorekisteriä varten. Kiinteistöliiton lausunnossa mainittua lain 13 a §:ää ei ehdoteta muutettavaksi nyt käsiteltävänä olevalla hallituksen esityksellä.

Oikeusministeriön maa- ja metsätalousministeriöltä saaman tiedon mukaan perusparannuslainalla tarkoitetaan kaikkia lainoja, joilla rahoitetaan yhtiön uudisrakentamisen jälkeen tehtyjä töitä. Käsitteet ”uudisrakentaminen” tai ”perusparantaminen” ovat käytössä finanssisektorilla, mutta niitä ei ole määritelty huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa. Jaottelulla on oikeusministeriön saaman tiedon mukaan tarkoitettu sitä, että uudisrakentamiseen liittyvät lainat voidaan erotella muista lainoista. Oikeusministeriön käsityksen mukaan tarkoituksena on ollut, että huoneistotietojärjestelmään ilmoitetaan kaikki sellaiset lainat, joiden ensisijainen vastuu kohdistetaan osakeryhmille (ns. osakaslainat).

Huoneistotietojärjestelmään kootaan yhtiölainoja koskevia tietoja sekä luotonantajilta että taloyhtiöiltä. Näiden ilmoitusvelvollisuudet poikkeavat toisistaan. Yhtiölainojen perustiedot tulevat suoraan luotonantajilta. Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamista koskevan hallituksen esityksen mukaan luotonantajat ilmoittavat perustietoina mm. ”nostetun lainan määrän sekä käyttötarkoituksen (uudisrakentamislaina / perusparannuslaina). Ilmoitusten perusteella huoneistotietojärjestelmässä tiedetään, onko yhtiöillä lainaa ja pitääkö sen ilmoittaa osakaslainojen jyvittämisestä huoneistotietojärjestelmään. Yhtiöt ilmoittavat osakaslainojen kohdentumisen osakeryhmille.” (HE 168/2022 vp, s. 26) Huoneistotietojärjestelmässä osakaslainoja koskevat tiedot on tarkoitus yhdistää osakehuoneistorekisterissä olevaan omistajatietoon ja luovuttaa edelleen positiiviseen luottotietorekisteriin siltä osin kuin ne ovat merkityksellisiä positiivisen luottotietorekisterin kannalta.

Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 13 §:ssä säädetään hallintakohderekisteristä. Yhtiöiden ottamia lainoja koskeva ilmoitusvelvollisuus perustuu lain 13 a ja 17 a §:ään. Lain 13 a §:n mukaisesti yhtiötä ja hallintakohteita koskevana taloudellisina tietoina hallintakohderekisteriin tallennetaan tieto:

- 1) yhtiön uudisrakentamista tai perusparannusta varten nostaman luoton kokonaispääomasta;
- 2) luottoa koskevan luottosopimuksen tekopäivämäärästä;

- 3) siitä, onko luotto tarkoitettu uudisrakentamista vai yhtiön perusparannusta varten;
- 4) siitä, jakautuuko vastuu luotosta yhtiössä osakeryhmille;
- 5) kunkin osakeryhmän kokonaisvastuun määrästä yhtiön lainapääomasta;
- 6) kunkin osakeryhmän vastattavana olevasta yhtiövastikkeen määrästä eriteltynä asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 3 §:ssä tarkoitettuun pääomavastikkeeseen ja muuhun vastikkeeseen; sekä
- 7) 1–6 kohdassa tarkoitettujen tietojen päivitysajankohdasta ja päivittäjästä.

Yhtiöiden tiedonantovelvollisuutta koskevan 17 a §:n mukaisesti yhtiön on asetettava saataville **13 a §:n 4–7 kohdassa tarkoitettut tiedot**. Näiden pykälien valossa yhtiön ilmoitusvelvollisuutta ei ole si-dottu tarkemmin lainan käyttötarkoitukseen. Keskeistä sen sijaan on, jyvitetäänkö laina osakeryhmille maksettavaksi pääomavastikkeina. Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muutosten esitöistä il-menee, että ”yhtiöiden pitää ilmoittaa osakeryhmäkohtaiset vastuut osakkaille jaettavista yhtiölainoista tai ilmoittaa tieto siitä, että kyseistä luottoa ei ole tarkoitus jyvittää osakeryhmille, vaan se on ns. hoito-laina”. (HE 168/2022 vp, s. 30)

Luotonantajien tiedonantovelvollisuutta koskevan lain 17 b §:n mukaisesti yhtiölle luoton myöntäneen luotonantajan on asetettava saataville **13 a §:n 1–3 kohdassa tarkoitettut tiedot** yhtiön nostamista luotoista. Luotonantajien ilmoitusvelvollisuus liittyy huoneistotietojärjestelmästä annetun lain säännös-ten perustelujen valossa tiedon luotettavuuden varmistamiseen. Perusteluissa todetaan, että ”luotto-laitosten antaman perustiedon pohjalta on mahdollista myös arvioida sitä, toimittavatko yhtiöt niille 17 a §:ssä esitettävän velvollisuuden mukaisesti niiden nostamia luottoja koskevat tiedot huoneistotieto-järjestelmään”. (HE 168/2022 vp, s. 59) Mikäli luotonantaja on ilmoittanut, että yhtiö on nostanut lainaa, huoneistotietojärjestelmästä ilmenee, jos yhtiön on tarpeen tehdä ilmoitus.

Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain säännösten ja nyt käsiteltävänä olevan hallituksen esityksen tarkoituksena on, että huoneistotietojärjestelmä välittää positiiviseen luottotietorekisteriin vain taloyhti-öiden ilmoittamaa tietoa. Luotonantajien ilmoittamaa tietoa ei sen sijaan ole tarkoitus välittää positiivi-seen luottotietorekisteriin. Se, mitä tietoja tarkalleen ottaen huoneistotietojärjestelmästä siirrettäisiin positiiviseen luottotietorekisteriin, täsmennetään lisäksi positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain muuttamista koskevan lakiehdotuksen 13 a §:ssä. Ehdotetun positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain 13 a §:n tarkoituksena on, että positiiviseen luottotietorekisteriin siirretään pykälässä täs-mennetyt tiedot osakaskohtaisesta luottovastuusta aina, kun kyse on taloyhtiön ottamasta lainasta, joka jakautuu hallintakohteen omistajille (ts. maksu tapahtuu osakeryhmille kohdistetun pääomavas-tikkeeseen muodossa). Tieto siirrettäisiin vain sellaisen osakkaan osalta, joka ei ole maksanut luotto-osuuttaan kokonaan pois, vaan maksaa pääomavastiketta. Sen sijaan hoitolainoja ja hoitovastikkeita koskevia tietoja ei siirrettäisi. Rekisteriin ei myöskään siirrettäisi tietoa taloyhtiölainan käyttötarkoituk-sesta, koska sillä ei ole merkitystä luonnollisen henkilön luottokelpoisuuden arvioinnissa. Tiedonsiirron kannalta ei siten olisi merkitystä sillä, mitä tarkoitusta varten taloyhtiö on ottanut lainan, vaan ratkaiseva kriteeri olisi mahdollinen pääomavastike.

Oikeusministeriö toteaa, että huoneistotietojärjestelmästä annetun lain säännösten ja esitöiden va- lossa siitä, mitä yhtiölainoja järjestelmään tallennetaan, voi syntyä epäselvyyttä. Maa- ja metsätalous- ministeriön antamien tietojen valossa oikeusministeriö kuitenkin katsoo, että huoneistotietojärjestel-mään kytkeytyvää ilmoitusvelvollisuutta koskevia säännöksiä ei ole tarpeen täsmentää nyt käsiteltä-vänä olevan hallituksen esityksen eduskuntakäsittelyn yhteydessä. Jos lain säännösten täsmentämi-selle ilmenisi myöhemmin tarvetta, se tulisi tehdä erillisillä lainmuutoksilla, huomioiden niiden mahdol-liset yritysvaikutukset.

Luotonantajille luovutettavat tiedot

Finanssiala ehdottaa, että luottotietorekisteriotteella luovutettaisiin luotonantajille myös niiden

yhtiöiden tunnistetiedot, joiden lainaosuus luotonhakijan vastuulla on. Jos tunnistetietojen luovuttamista ei mahdollisteta nyt, olisi asiaa tarkasteltava uudelleen, mikäli luotonantajille luottotietoraportilla luovutettavia tietoja tulevaisuudessa eriytetään esimerkiksi haettavan luoton käyttötarkoituksen mukaisesti. Myös **Nordea** kiinnittää taloyhtiöiden tunnistetietoihin huomiota lausunnossaan.

Verohallinnon Tulorekisteriyksikkö pitää hallituksen esityksessä omaksuttua Y-tunnusta koskevaa ratkaisua tärkeänä lausunnossaan, huomioiden tiedon luovutukseen liittyvät riskit, ja **Tietosuojavaltuutetun toimisto** pitää ratkaisua hyvänä, huomioiden rekisterin käyttötarkoituksen ja yleisen tietosuojasetuksen mukaisen tietojen minimointiperiaatteen. Myös **lakivaliokunnan** mukaan ehdotettu ratkaisu on kannatettava, kun otetaan huomioon rekisterin käyttötarkoitus, yleisen tietosuojasetuksen mukainen tietojen minimointiperiaate ja rekisteröidyn oikeusturva.

Oikeusministeriö katsoo, että hallituksen esityksen mukaisessa linjauksessa siitä, että luottotietoraportilla näkyvät tiedot eivät sisällä taloyhtiöiden Y-tunnuksia, on syytä pitäytyä. Oikeusministeriö korostaa sitä, että yksityiselämän ja henkilötietojen suojaan sekä väärinkäytösriskeihin liittyvät näkökohdat on otettu tarkkaan huomioon hallituksen esityksen valmistelun aikana. Kuten hallituksen esityksestä ilmenee, luovutettavien tietojen yksityiskohtia koskevalla linjauksella suojataan luotonhakijaa tai velallista koskevia ylimääräisiä tietoja erityisesti niissä tilanteissa, joissa luottotietoraportin tiedot voisivat päätyä taholle, joka ei ole niihin oikeutettu. Positiivisen luottotietorekisterin tietosisällön yksityiskohdissa on pyritty varmistamaan tasapaino yksityiselämän suojan ja luotonantajien tarpeiden välillä, huomioiden rekisterin ensisijaisen käyttötarkoituksen. Tiedolla siitä, miltä osin luottotietoraportilta ilmenevät osakeryhmät liittyvät samaan taloyhtiöön, ei olisi merkitystä kaikissa luotonmyöntötilanteissa. Tilanteissa, joissa tiedolla olisi merkitystä, esimerkiksi suuria asuntoluottoja myönnettäessä, jouduttaneen joka tapauksessa selvittämään laajemmin luotonhakijan luottokelpoisuuden arvioinnin tueksi tietoja ja tekemään osin manuaalista työtä.

Rekisterin tarkoitus ei ole tarjota kaikkiin luotonantotilanteisiin tyhjentäviä tietoja, eikä myöskään tarjota tietoa taloyhtiöistä tai niiden ottamista lainoista, eikä yksittäisen taloyhtiön lainoihin liittyvistä riskeistä. Oikeusministeriö korostaa sitä, että positiivinen luottotietorekisteri ei ole taloyhtiöiden ottamia lainojakoskevien tietojen lähderekisteri. Luottotietoraportilla on tarkoitus luovuttaa luotonantajille ainoastaan taloyhtiölainojen osakaskohtaisia luottovastuita koskevia tietoja, ja vain siltä osin kuin niitä pidetään välttämättöminä luonnollisen henkilön luottokelpoisuuden arviointia varten. Muilta osin luotonantaja voi esimerkiksi pyytää lisätietoja luotonhakijalta itseltään. On myös hyvä huomioida, että luottotietoraportilla luovutetaan pääosin numerotietoa, eivätkä luotonantajat saa esimerkiksi luoton myöntäneen luotonantajan yksilöintitietoja. Tämä johtuu kilpailuoikeudellisista syistä. Lisäksi esimerkiksi myönnetyn luoton käyttötarkoitus ilmaistaan yleisellä tasolla, jotta kuluttajan tavoista ja mieltymyksistä ei anneta tarpeettoman yksityiskohtaista tietoa.

2. Luotonantajan velvollisuus tunnistaa luonnollinen henkilö

Finanssiala kiinnittää lausunnossaan huomiota siihen, että takaajan ja vierasvelkapantin antajan osalta ennen rekisteritietojen hankkimista tapahtuva tunnistaminen edellyttää muutoksia joidenkin luotonantajien luotonmyöntömenettelyihin ja voi väliaikaisesti hidastaa sellaisten luottihakemusten käsittelyä, joissa luoton vakuutena on takaus tai vierasvelkapantti. Tarvittavien muutosten sujuvammaksi toteuttamiseksi luotonmyöntömenettelyihin esitettyjen lakimuutosten voimaantuloajankohdan olisi hyvä olla hieman esitettyä myöhäisempi, esimerkiksi vuoden 2026 alussa.

Oikeusministeriö toteaa, että jo lausuntokierroksella olleen lakiehdotuksen sisältämässä säännöksessä tunnistamisvelvollisuus koski luonnollista henkilöä, ei pelkästään luotonhakijoita. Jatkovalmistelun aikana pelkästään otsikkoa täsmennettiin, jotta otsikko vastasi säännöksen sisältöä. Siten säännöksen sisältö on ollut luotonantajien tiedossa hyvissä ajoin. Oikeusministeriö ei pidä ehdotettua siirtämääikää tarpeellisenä.

3. Henkilötietojen suojaa koskevat vaatimukset

Perustuslakivaliokunnalla ei ole huomautettavaa nyt ehdotetusta sääntelystä perustuslain kannalta. Talousvaliokunnan on kuitenkin syytä vielä varmistua sääntelyn yhteensopivuudesta EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen kanssa (PeVL 25/2025 vp, kappale 8)

Oikeusministeriö toteaa aluksi, että positiivista luottotietorekisteriä koskevan lainvalmistelun yhteydessä (HE 22/2022 vp) on alusta lähtien huomioitu sääntelyn yhteensopivuus EU:n yleisen tietosuoja-lainsäädännön kanssa. Lähtökohtaisesti kaikki yleisen tietosuoja-asetuksen vaatimukset koskevat sellaisenaan Verohallintoa ja sen Tulorekisteriyksikköä rekisterinpitäjinä sekä rekisterin sisältämien tietojen käyttäjiä. Luotonantajat ovat itsenäisiä rekisterinpitäjiä omissa järjestelmissään tapahtuvan henkilötietojen käsittelyn osalta ja myös niitä koskevat yleisen tietosuoja-asetuksen vaatimukset. Luottotietojen käsittelyyn positiivisen luottotietorekisterin yhteydessä sovelletaan lisäksi eräitä luottotietolain säännöksiä. Luottotietolaki on myös yhtenäistetty yleisen tietosuoja-asetuksen vaatimusten kanssa (HE 109/2021 vp).

Hallituksen esityksen valmistelun aikana positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain säännöksiä on arvioitu eräiltä osin uudelleen yleisen tietosuoja-asetuksen vaatimusten kannalta. Arviointi kohdistui erityisesti siihen, ovatko laissa säädetyt suojatoimet riittäviä rekisteröidyn henkilötietojen suojan ja oikeuksien turvaamiseksi. Arvioinnissa huomioitiin myös ehdotetun sääntelyn ja muusta lainsäädännöstä seuraavien muutosten yhteisvaikutukset (HE, s. 15–17). Arvioinnissa päädyttiin siihen, että kokonaisuutena laissa jo olevat suojatoimet ja muusta lainsäädännöstä seuraavat vaatimukset ovat pääosin riittävät. Hallituksen esitykseen katsottiin kuitenkin tarpeelliseksi lisätä edellä käsitelty luonnollisen henkilön tunnistamista koskeva velvollisuus. Todettakoon, että yksittäisinä suojatoimina yleisen tietosuoja-asetuksen velvoitteiden ohella toimivat muun muassa riittävän yksityiskohtainen ja tarkkarajainen sääntely sekä luottotietoraporttien tyhjentävä sisältö ja yksityiskohtien rajaaminen siihen, mikä on välttämätöntä luottokelpoisuuden arvioinnin kannalta. Suojatoimina toimivat myös lain sisältämät salassapitovelvoitteet ja säilytysaikoja koskevat säännökset sekä rekisteröidyn informointiin liittyvät ylimääräiset velvoitteet, jotka liittyvät EU:n asunto- ja kuluttajaluottosopimuksia koskevien direktiivien täytäntöönpanoon. Näitä suojatoimia sovelletaan sen lisäksi, mitä yleisessä tietosuoja-asetuksessa edellytetään kaiken sen soveltamisalaan kuuluvan henkilötietojen käsittelyn osalta. Huomionarvioista on, että positiivisesta luottotietorekisteristä ei luovuteta tietoja luotonantajille ilman luotonhakijan tai velallisen omaa aktiivisuutta, ts. tiedot voidaan tarkistaa vain, jos luonnollinen henkilö hakee uutta luottoa tai hakee muutoksia olemassa olevan luottosopimuksen ehtoihin. Tämä on keskeinen suojatoimi rekisteröidyn kannalta.

Positiivisesta luottotietorekisteristä annetussa laissa poiketaan yleisen tietosuoja-asetuksen säännöksistä kuitenkin lain 25 §:ssä, jossa säädetään rajoituksesta rekisteröidyn oikeuteen vaatia käsittelyn rajoittamista sillä perusteella, että tämä kiistää tietojen paikkansa pitävyyden (yleisen tietosuoja-asetuksen 18 artikla). Hallituksen esityksen luonnosta koskevalla lausuntokierroksella oikeuskansleri kiinnitti huomiota siihen, että rekisteristä voidaan kyseisen pykälän mukaisesti luovuttaa tietoja luottotietoraportilla silloinkin, kun rekisteröity on kiistänyt tietojen paikkansa pitävyyden. Oikeuskansleri piti tätä ongelmallisena tietosuojalainsäädännön kannalta. Oikeusministeriö toteaa, että lain sisältämä rajoitussäännös on huomattavasti kapeampi kuin useissa muissa voimassa olevissa laeissa. Oikeusministeriö ei pidä mahdollisena sellaista säännöstä, joka sulkee rekisteröidyn 18 artiklan mukaisen oikeuden pois kokonaan. Sen sijaan yleisen tietosuoja-asetuksen 23 artiklan 1 kohta mahdollistaa sen, että 18 artiklan soveltamisalaa rajoitetaan voimassa olevan lain 25 §:n tavoin, huomioiden että 18 artiklaa sovellettaisiin muissa kyseisessä artiklassa säädetyissä tilanteissa. Siten rekisteröity voi vaatia käsittelyn rajoittamista positiivisessa luottotietorekisterissä esimerkiksi sillä perusteella, että käsittely on lainvas-
taista.

Rekisteröidyn oikeusturvan kannalta on kuitenkin keskeistä, että luotonantaja saa luottotietoraportilla tiedon siitä, että rekisteröity on kiistänyt itseään koskevien tietojen paikkansa pitävyyden. Luotonhaki- jalla on myös luottotietolain mukaisesti oikeus tulla arvioiduksi asianmukaisten ja paikkansa pitävien tietojen perusteella. Kuten Tulorekisteriyksikön lausunnosta ilmenee, luottotietoraportille tehdään jo voimassa olevan lain 21 §:n mukaisesti merkintä, jos rekisteröity on kiistänyt 18 artiklan nojalla luotto- tietojensa paikkansapitävyyden.

Nyt käsiteltävänä olevan hallituksen esityksen valmistelun yhteydessä kuitenkin kiinnitettiin huomiota siihen, että edellä mainitun merkinnän tulisi koskea myös muita kuin luotonantajien ilmoittamia tietoja. Tämä on huomioitu erillisellä lainmuutoksella, joten asiasta ei sisällytetty säännösehdotusta käsiteltä- vänä olevaan esitykseen. Eduskunta on äskettäin hyväksynyt positiivisesta luottotietorekisteristä an- netun lain muutokset (laki 200/2025), joiden myötä tieto siitä, että rekisteröity on kiistänyt tietojen paik- kansa pitävyyden, on tarkoitus luovuttaa luottotietoraportilla kaikkien rekisterin sisältämien tietojen osalta, kun nykyisin käytäntö koskee luotonantajien ilmoittamia tietoja. Muutetun 25 §:n mukaisesti rekisterinpitäjä veloitetaan nimenomaisella säännöksellä siihen, että tieto rekisteröidyn vaatimuksesta luovutetaan luottotietoraportilla luotonantajille. Muutettu pykälä tulee voimaan 4.1.2027. Siten jatkossa vaatimus koskee myös esim. tulotietoja ja lähitulevaisuudessa siirrettäviä taloyhtiölainojen osakaskoh- taisia luottovastuita koskevia tietoja. Jo hyväksytyt muutokset on huomioitu nyt käsiteltävänä olevassa hallituksen esityksessä, osana suojatoimien riittävyden arviointia.

Myös kuluttajan luottokelpoisuuden arviointia koskevia kuluttajansuojalain säännöksiä ollaan lähiai- koina muuttamassa. Kuluttajaluottosopimuksia koskevaan direktiiviin perustuvien aiempaa tiukempien veloitteiden ja ehdotettujen lainmuutosten yhteisvaikutuksia on arvioitu alustavasti myös nyt käsitel- tävänä olevassa hallituksen esityksessä. Kuluttajaluottosopimuksia koskevan direktiivin täytäntöönpa- noon liittyvä hallituksen esitys on tarkoitus antaa eduskunnalle lähiaikoina.

Hallituksen esityksen lausuntokierroksella nousi edellä mainitun 18 artiklan soveltamisalan rajoittami- sen ohella myös esiin käyttötarkoitussidonnaisuuden vaatimus, josta säädetään yleisen tietosuoja- ase- tuksen 5 artiklan 1 kohdan b alakohdassa. Oikeuskansleri piti ongelmallisena ehdotettua sääntelyä tietojen siirtämisestä huoneistotietojärjestelmästä kyseisen vaatimuksen kannalta, koska kahden jär- jestelmän käyttötarkoitukset poikkeavat toisistaan. Hallituksen esitykseen lisättiin jatkovalmistelun ai- kana huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 13 §:n muuttamista koskeva lakiehdotus, jolla on erityi- sesti huomioitu käyttötarkoitussidonnaisuuden vaatimus. Muutoksen tarkoituksena on huomioida ny- kyistä täsmällisemmin se, että huoneistotietojärjestelmän yksi säädetyistä käyttötarkoituksista on muo- dostaa tietoja positiivista luottotietorekisteriä varten. Verohallinnon Tulorekisteriyksikön tiedonsaantioi- keudesta säädetään jo voimassa olevassa huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa. Käyttötar- koitussidonnaisuuden vaatimus on myös huomioitu hallituksen esityksen säätämisyjärjestysperuste- luissa.

Oikeusministeriö kiinnittää lisäksi huomiota EU:n tuomioistuimen luottotietojen käsittelyä ja yleistä tie- tosuoja-asetusta koskevan tulkintakäytännön kehittymiseen, joka on merkityksellistä myös positiivisen luottotietorekisterin kannalta. Ehdotetuissa säännöksissä on huomioitu EU:n tuomioistuimen yleiseen tietosuoja-asetukseen liittyvää oikeuskäytäntöä siltä osin kuin on kyse käsiteltävien tietojen mahdolli- sesta arkaluontoisuudesta ja henkilötietojen käsittelyn käyttötarkoitussidonnaisuuden vaatimuksesta.

Oikeusministeriö katsoo, että ehdotettu sääntely varmistaa sen, että positiivisesta luottotietorekisteristä annettu laki on edelleen yhteensopiva yleisen tietosuoja-asetuksen vaatimusten kanssa. Lisäksi muut jo tehdyt ja myöhemmin syksyllä esitettävät lainmuutokset vahvistavat henkilötietojen käsittelyn tieto- turvallisuutta ja rekisteröidyn oikeuksia.

Tietosuojavaltuutetun toimisto ei esitä lausunnossaan muutosehdotuksia ehdotettuun sääntelyyn. Sen lausunnossa talousvaliokunnalle kiinnitetään kuitenkin huomiota henkilötietojen käsittelyn mini- mointiperiaatteeseen. Yleisen tietosuoja-asetuksen mukainen tietojen minimointivelvoite edellyttää,

että käsiteltävät henkilötiedot rajoitetaan siihen, mikä on tarpeellista suhteessa tarkoituksiin, joita var-
ten tietoja käsitellään (yleisen tietosuoja-asetuksen 5 artiklan 1 kohdan c alakohta). Voimassa olevaa
positiivisesta luottotietorekisteristä annettua lakia olisi tietosuojavaaltuutetun toimiston käsityksen mu-
kaan tarpeen arvioida uudelleen siltä osin, onko rekisteristä luotonantajille luovutettavia tietosisältöjä
tarpeellista rajata tarkoituksenmukaisemmalla tavalla vain välttämättömiin ja tarpeellisiin tietoihin kul-
lekin luotonantajalle.

Oikeusministeriö viittaa aluksi kysymyksen osalta edellä todettuun siitä, että luottotietoraportin sisäl-
tämät tiedot ovat pääosin numerotietoa. Myöskään oikeusministeriön käsityksen mukaan aivan kaikilla
yksityiskohdilla ei välttämättä ole merkitystä esimerkiksi pienimpien kuluttajaluottojen myöntämisen
kannalta. Laajamittaisen henkilötietojen käsittelyn sekä laajoja tiedonluovutuksia mahdollistavat tieto-
järjestelmät tekevät kiistämättä vaikeaksi yleisen tietosuoja-asetuksen mukaisen tietojen minimointi-
vaatimuksen noudattamisen. Positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain säännökset ovat myös
tyhjentävät siltä osin, mitä tietoja luotonantajille voidaan luovuttaa luottotietoraportilla. Tätä pidettiin
kuitenkin lain valmistelun yhteydessä tärkeänä, ja se tarkoittaa, että rekisterinpitäjä ei voi harkintansa
perusteella lisätä luottotietoraportille ylimääräisiä tietoja.

Ylivelkaantumisen torjunnan tavoitteiden kannalta on pidetty keskeisenä sitä, että kaikilla luotonanta-
jilla on tarvittaessa, joko laissa säädetyn velvollisuuden vuoksi tai muutoin, mahdollisuus saada katta-
vat tiedot muiden luotonantajien myöntämistä luotoista siltä osin kuin tiedoilla voi olla merkitystä luot-
tokelpoisuuden ja maksukyvyn arvioinnissa sekä yksittäiseen luotonmyöntötilanteeseen liittyvien ris-
kien kannalta. Vaikka erilaiset asumiseen liittyvät luotot muodostavat selvästi suurimman osan kotita-
louksien vastuulla olevista veloista, toinen keskeisimmistä luottojen ryhmistä, joiden kautta suomalaiset
velkaantuvat eniten, ovat erilaiset kuluttajaluotot. Ennen näkemyksen muodostamista tietosuoja-
valtuutetun toimiston ehdotuksesta olisi tärkeää arvioida perusteellisesti mahdolliset vaikutukset luot-
tonmyöntöön sekä se, mikä ehdotuksen suhde olisi edellä mainitun kuluttajaluottodirektiivin vaatimus-
ten kannalta. Siten kysymyksen käsittely ei ole ollut mahdollista nyt käsiteltävänä olevan hallituksen
esityksen valmistelun yhteydessä.

Oikeusministeriö pitää kuitenkin tärkeänä, että positiivisen luottotietorekisterin jälkiarvioinnin yhtey-
dessä arvioidaan velkaantumiskehityksen ja rekisteröidyn oikeuksien osalta sitä, miltä osin lainvalmis-
telun yhteydessä arvioituja riskejä on toteutunut rekisterin käytön yhteydessä. Samalla on syytä tarvit-
taessa arvioida erilaisia keinoja henkilötietojen käsittelyyn liittyvien riskien vähentämiseksi. Tässä yh-
teydessä on tärkeää ottaa myös huomioon tietosuojavaaltuutetun ja ylimpien laillisuusvalvojen näke-
mykset.

Oikeusministeriö toteaa selvyiden vuoksi, että tietosuojavaaltuutetun ehdotuksella ei ole yhteyttä edellä
käsiteltyyn taloyhtiön Y-tunnuksen luovuttamista koskevaan kysymykseen.

4. Muut lausunnoissa esitetyt huomiot

Takuusäätiö katsoo, että luottokelpoisuuden arviointiin pitäisi sisältyä positiivisen luottotietorekisteri-
tietojen tarkistamisen ohella myös negatiivisten luottotietojen selvittäminen. Oikeusministeriö toteaa,
että kuluttajansuojalain 7 luvun 14 §:n ja 7 a luvun 11 §:n vaatimukset kuluttajan luottokelpoisuuden
arvioinnista kattavat myös negatiivisten luottotietojen eli maksuhäiriömerkintöjen tarkistamisen yksityi-
sistä luottotietorekistereistä, joista säädetään luottotietolaissa. Tarkoituksena on, että myös näiden re-
kisterien tiedot tarkistetaan siinä tapauksessa, että rekistereitä on käytettävissä. Yksityisiä luottotieto-
rekistereitä, jotka sisältävät luonnollisen henkilön maksuhäiriötietoja, on Suomessa tällä hetkellä kaksi.

Finanssiala nostaa esiin tarpeen täsmentää velvollisuutta ilmoittaa yksityishenkilön velkajärjestelyä
koskeva tieto rekisteriin. Luoton kuulumista velkajärjestelyn maksuohjelman tai saneerausohjelman
piiriin koskevan tiedon ilmoittamisesta säädetään PLTR-lain 13 §:ssä. Pykälässä ei kuitenkaan

erikseen säädetä velkajärjestelyä koskevan tiedon ilmoittamisesta tilanteessa, jossa maksuohjelma on päättynyt, mutta yksityishenkilön velkajärjestelystä annetun lain mukaista lisäsuoritusvelvollisuutta ei ole vielä vahvistettu.

Oikeusministeriö toteaa aluksi, että velkajärjestelyihin liittyvällä maininnalla ei ole suoraa yhteyttä ehdotettuihin säännöksiin, jotka liittyvät taloyhtiölainojen osakaskohtaisiin luottovastuisiin. Esityksellä ehdotetaan ylimääräisenä muutoksena täsmennettäväksi velkajärjestelytietojen säilytysaikasäännöstä siten, että velkajärjestelyä koskeva tieto poistetaan positiivisesta luottotietorekisteristä, kun se on poistettu velkajärjestelyrekisteristä tai maksuohjelma on rauennut. Säilytysaikasäännöksen täsmennys myös vastaa rekisterinpitäjän tulkintaa siitä, milloin tieto on poistettava rekisteristä.

Finanssialan ehdotus lisäsuoritusten kattamisesta tarkoittaisi sitä, että velkajärjestelyä koskeva tieto näkyisi maksuhäiriötietona toisessa viranomaisen rekisterissä pidempään kuin tiedon lähderekisterissä. Huomioiden hallituksen esityksessä viitatus EU:n tuomioistuimen oikeuskäytännön (s. 34). oikeusministeriö ei pidä tätä tarkoituksenmukaisena. Vaikka tuomio koskee yksityistä luottotietorekisteriä ja yksittäistä maksuhäiriötietojen ryhmää, valmistelun aikana sillä on arvioitu olevan merkitystä myös luottotietojen käsittelyyn tarkoitetun viranomaisen rekisterin kannalta. Oikeusministeriö toteaa lisäksi, että myös yksityisissä luottotietorekistereissä säilytysaika on luottotietolain mukaisesti sidottu tiedon poistamiseen velkajärjestelyrekisteristä tai maksuohjelman raukeamiseen.

Suomen Pankki nostaa lausunnossaan esiin eräitä viranomaistarpeisiin liittyviä näkökohtia, jotka liittyvät huoneistotietojärjestelmästä siirrettäviin tietoihin, sekä luotonantajien luovuttamiin tietoihin. Se katsoo, että se, että osakaskohtaisia luottovastuita ei tallenneta positiiviseen luottotietorekisteriin lainakohtaisesti kuten kuluttajaluottoja, rajoittaa mahdollisuuksia saada tarkempaa ja yksityiskohtaisempaa tietoa taloyhtiölainojen ominaisuuksista, kuten yksittäisten lainaosuuksien määristä, pituuksista ja koroista, ja niiden vaikutuksista yksityishenkilöiden velkaantumiseen, maksuvaraansa ja herkkyyteen esimerkiksi korkojen muutoksille. Se kiinnittää lausunnossaan huomiota myös ASP-lainoihin ja ”muu kuluttajaluotto” -kategoriaan, vakuuksia koskeviin tietoihin ja velallista koskeviin taustatietoihin. **Tilastokeskus** kiinnittää myös lausunnossaan huomiota siihen, että positiiviseen luottotietorekisteriin ei siirrettäisi taloyhtiölainojen tarkempaa jaottelua koskevia tietoja.

Oikeusministeriö korostaa aluksi, että positiivisen luottotietorekisterin tarkoitus ei ole tarjota rekisterin käyttäjille, ei myöskään viranomaisille, tietoa taloyhtiöistä tai niiden ottamista lainoista, eikä yksittäisen taloyhtiön lainoihin liittyvistä riskeistä. Taloyhtiölainat ovat juridisesti yhtiölainoja, eivätkä luonnollisen henkilön luottoja, ja niiden hallinnointiin tarkoitettu järjestelmä on huoneistotietojärjestelmä. Siinä tapauksessa, että viranomaisilla olisi positiivista luottotietorekisteriä koskevia laajempia tiedonsaantitarpeita, tarkasteltavan rekisterin tulisi ennemmin olla huoneistotietojärjestelmä. Sen laajempien tietojen hyödyntämismahdollisuuksia ei kuitenkaan oikeusministeriön näkemyksen mukaan ole tarkoituksenmukaista arvioida tässä yhteydessä, huomioiden myös sen, että sääntely kuuluu maa- ja metsätalousministeriön vastuulle.

Positiivinen luottotietorekisteri on tarkoitettu tarjoamaan tietoa yksinomaan yksittäisen kuluttajan vastuulla olevista luotoista, ja nämä tiedot ovat samalla viranomaiskäyttäjien käytettävissä. Kuluttajan luottokelpoisuuden ja maksukyvyn kannalta merkityksellisiä ovat pääomavastikkeita koskevat tiedot, mukaan lukien edellä kommentoitu vastikkeiden päivittymistä koskeva tieto.

Oikeusministeriö kiinnittää ASP-lainojen osalta huomiota siihen, että kyseisiä lainoja koskevat tiedot tallennetaan rekisteriin ensiasuntoa varten otettavina luottoina. Hallituksen esityksen valmistelun aikana ei ilmennyt, että tarkemmalla tiedolla siitä, onko tällainen laina ASP-laina, olisi erityistä merkitystä luottokelpoisuuden arvioinnissa. Lisäksi on kyseenalaista, olisivatko tiedot ylipäättään helposti eroteltavissa luotonantajien järjestelmissä. Asia koskisi myös harvoja luotonantajia, ja niille seuraisi väistämättä kustannusvaikutuksia.

ASP-lainojen ja Suomen Pankin mainitsemien kulutusluottojen osalta on lisäksi huomioitava se, että positiivisesta luottotietorekisteristä annetulla lailla on yhteys EU:n asunto- ja kuluttajaluottosopimuksia koskevien direktiivien täytäntöönpanoon ja on keskeistä, että laissa käytetty luokittelu vastaa kuluttajansuojalain säännösten mukaista jaottelua. Kulutusluotto ei ole kuluttajansuojalaissa käytetty käsite.

Siltä osin kuin on kyse kuluttajaluottojen tarkemmasta erottelusta, asiaan vaikuttavat lisäksi yksityiselämän suojaan liittyvät näkökohdat. Hallituksen esityksen säätämisyjärjestysperusteluista ilmenee, että lainmuutoksissa, joilla siirrettäisiin valtioneuvoston asetuksen tasoiset säännökset luottojen käyttötarkoituksista lain tasolle, on kyse sen huomioimisesta, että ainakin osaa rekisterin sisältämistä tiedoista voidaan EU:n tuomioistuimen tulkinnan valossa pitää jo arkaluonteisina. Säätämisyjärjestysperusteluissa on myös huomioitu se, että luottojen käyttötarkoitukset ilmaistaan yleisellä tasolla sen varmistamiseksi, että ne eivät anna yksityiskohtaisempaa tietoa esimerkiksi kuluttajakäyttäytymisestä tai kuluttajan mieltymyksistä. Tällä varmistetaan yhteensopivuus sekä tietosuojalainsäädännön vaatimusten että perustuslain tulkintakäytännön kanssa.

Siltä osin kuin on kyse velallista koskevista taustatiedoista, ehdotus kaventaisi merkittävästi yksityiselämän suojaa. Tällaisia tietoja ei ole myöskään saatavilla välttämättä lähderegistereistä, joista positiivisen luottotietorekisterin tietosisältö muodostuu, ja erilaisia velallisen taustaa ilmaisevien tietojen rekisteröintiä voitaisiin pitää myös yksityiselämän suojan rajoittamisen edellytysten kannalta kyseenalaisena.

Oikeusministeriö kiinnittää huomiota siihen, että positiivisesta luottotietorekisteristä annettu laki laadittu siten, että yksittäisistä pieneltäkin vaikuttavista muutoksista seuraisi tietojärjestelmämuutoksia ja niihin liittyviä ylläpitokustannuksia. Mitä enemmän tietoa järjestelmä sisältää, sen raskaampi ja kalliimpi siitä muodostuu, ja samalla lisääntyvät myös erilaiset järjestelmään liittyvät riskit, mukaan lukien riskit yksityiselämän suojalle. Näitä riskejä seuraa mm. siitä, että tietoja olisi vaikea pitää ajan tasalla.

Oikeusministeriö korostaa lisäksi sitä, että erityisesti tietosuojavaltuutetun ja oikeuskanslerin taholta jo nykyiseen rekisterin tietosisältöön katsottu liittyvän ongelmia ja riskejä tietosuojan kannalta. Hallituksen esityksessä omaksutuilla ratkaisuilla ja lainmuutoksia koskevilla ehdotuksilla on huomioitu nämä näkökohdat. Jo voimassa olevissa rekisterin tietosisältöä koskevissa ratkaisuissa on kaikilta osin pyritty varmistamaan tasapaino luotonantajien tarpeiden ja yksityiselämän suojan kunnioittamisen välillä, huomioiden rekisterin laajan käyttäjäkunnan. Erityisesti on pyritty varmistamaan se, että sääntelyratkaisut ovat EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen mukaisia. Esimerkiksi Suomen Pankin mainitsemia vakuuksia koskevien tietojen osalta laissa omaksuttu yksityiskohtaisuuden taso on tarkoituksellinen ratkaisu. Oikeusministeriö kommentoi edellä erikseen tarkemmin tietosuojalainsäädännön mukaisuuteen liittyviä kysymyksiä.

Suomen Pankin esiin nostamissa kysymyksissä olisi kaikilta osin kyse yksityiselämän suojaa kaventavista muutoksista, jotka samalla nostaisivat rekisterin kustannuksia paitsi investointikustannusten, myös jatkuvien ylläpitokustannusten osalta. Oikeusministeriö viittaa lisäksi positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain jälkiarviointiin (ks. jäljempänä tarkemmin). Kaikkia rekisterin kehittämiseen liittyviä kysymyksiä on syytä arvioida huolella siinä yhteydessä, ottaen huomioon kustannusvaikutukset suhteessa hyötyyn, mahdollisten muutosten välttämättömyyden rekisterin tavoitteiden kannalta ja vaikutukset yksityiselämän ja muiden perusoikeuksien suojaan.

Suomen Vuokranantajat pitää ehdotettua sääntelyä kannatettavana, mutta kritisoi lausunnossaan erityisesti sitä, että hallituksen esityksessä painotetaan ylivelkaantumisen torjuntaa, ja pitää vaikutustenarviointia puutteellisena. Lausunnossa katsotaan, että mikäli velkaantumista tarkastellaan lähes yksinomaan kielteisenä ilmiönä, olisi esitykseen syytä sisällyttää laajempi taloudellinen viitekehys sekä analyttisempi tarkastelu velan merkityksestä kotitalouksien ja yhteiskunnan näkökulmasta.

Suomen Vuokranantajien lausunnossa pidetään puutteena myös sitä, että esityksestä puuttuu kokonaisvaltainen analyysi siitä, millaisia vaikutuksia rekisterin käyttöön otolla on ollut luotonantoon, luottomarkkinoiden dynamiikkaan ja kotitalouksien käyttäytymiseen.

Oikeusministeriö kiinnittää ensinnäkin huomiota siihen, että positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain tarkoituksena on nimenomaisesti negatiivisen ilmiön eli ylivelkaantumisen estäminen. Samalla rekisteri kuitenkin edistää vastuullista luotonantoa. Hallituksen esityksessä esitetyt huomiot ja vaikutusten arvioinnit perustuvat oleellisiin osin ehdotettujen lainmuutosten taustalla oleviin selvityksiin. Näihin viitataan hallituksen esityksen taustaa koskevassa jaksossa (1.1). Rekisterin perustaminen on osa talouspolitiikan EU-ohjausjakson eli EU:n vuotuisen talouspolitiikan koordinoitimenettelyn puitteissa neuvoston Suomelle hyväksymiä vuoden 2019 maakohtaisia suosituksia. Sen tarkassa sisällössä on kuitenkin huomioitu Suomen kotitalouksien velkaantumisen rakenne eli se, minkä tyyppisten luottojen kautta kotitaloudet velkaantuvat. Nyt käsiteltävänä olevat taloyhtiölainojen osakaskohtaiset velkaosuudet ovat olleet mukana jo rekisterin taustalla olleessa esiselvityksessä esitetyssä arvioissa siitä, mitä rekisterin tulisi sisältää. Kuten aiemmin toteutetussa Tilastokeskuksen mahdollisuudessa hyödyntää rekisterin tietoja tilastoinnin lisäksi tutkija- ja aineistopalvelua varten, myös nyt käsiteltävänä olevissa lainmuutoksissa on edelleen kyse sellaisesta kokonaisuudesta, jonka oli alun perin tarkoitus sisältyä jo vuoden 2022 hallituksen esitykseen. Asiaan vaikuttavan muun lainvalmistelun aikataulut eivät kuitenkaan mahdollistaneet sitä.

On syytä huomata, että hallituksen esityksessä arvioidaan ensisijaisesti ehdotettujen lainmuutosten vaikutuksia, ei jo käytössä olevan rekisterin vaikutuksia. Näillä kuitenkin on yhteys toisiinsa. Koska taloyhtiölainojen osakaskohtaiset luottovastuut on huomioitu jo rekisteriä koskevassa esiselvitystyössä, ehdotettujen lainmuutosten taustalla on osittain rekisterin perustamiseen liittyvän hallituksen esityksen sisältämä vaikutusten arviointi. Oikeusministeriö korostaa hallituksen esityksestä ja useasta talousvaliokunnan vastaanottamasta lausunnosta ilmenevää keskeistä näkökohtaa, eli asuntolainojen, taloyhtiölainojen osakaskohtaisten luottovastuiden ja muiden asumiseen liittyvien luottojen merkittävää osuutta kotitalouksien velkaantumisesta. Siltä osin kuin on kyse uudiskohteista, taloyhtiölainojen osakaskohtaisten luottovastuiden saattamisesta osaksi rekisterin tietosisältöä varmistetaan, että luotonantajat saavat tiedon luonnollisen henkilön vastuulla olevasta lainasta riippumatta siitä, onko kyse asuntolainasta vai taloyhtiölainan osakaskohtaisesta luottovastuusta. Ehdotettu rekisterin tietosisällön muutos on siten erittäin keskeinen myös voimassa olevan lain tavoitteiden kannalta, eli ylivelkaantumisen torjunnassa. Hallituksen esityksessä on kuitenkin todettu tiiviisti myös velanoton myönteiset vaikutukset kotitalouksille ja kansantaloudelle (HE, s. 10)

Oikeusministeriö viittaa hallituksen esityksen toimeenpanoa ja seurantaan koskevaan jaksoon (jakso 10) ja toistaa, että toistaiseksi on ennen aikaista arvioida luotettavasti rekisterin toteutuneita vaikutuksia luotonhakijoihin ja velkaantumiskehitykseen, huomioiden rekisterin lyhyen käyttöajan. Velkaantumiskehitykseen vaikuttavat myös muut tekijät, kuten lainojen korkojen muutokset. Selvitys rekisterin vaikutuksista luotonantoon, kotitalouksien velkaantumiseen ja velallisen asemaan sekä rekisteröidyn oikeuksien toteutumiseen on vasta käynnistymässä. Rekisterin tietosisällön rakentaminen on myös edelleen kesken, eli se tulee sisältämään luonnollisen henkilön muut kuin kuluttajaluotot kevästä 2026 alkaen. Rekisterinpitäjän teettämän sidosryhmäkyselyjen perusteella enemmistö luotonantajista on kuitenkin ollut tyytyväisiä ja on katsonut luottopäätösten laadun parantuneen jo ensimmäisen rekisterin käyttövuoden perusteella.

Oikeusministeriö on aikaistanut eräiltä osin lain jälkiarviointia siten, että uuden rekisterin vaikutuksia ainakin velallisten asemaan ja rekisteröidyn oikeuksien toteutumiseen tarkastellaan jo lyhyemmällä aikavälillä luottotietolain muutosten jälkiarviointihankkeessa (OM016:00/2025), joka koskee erityisesti maksuhäiriötietojen säilytysaikojen lyhentämisen vaikutuksia velallisiin. Tämä on tarpeen mahdollisten lainmuutosten yhteisvaikutusten tarkastelemiseksi. Luottotietolakia koskevasta arvioinnista on tarkoitus antaa selvitys lakivaliokunnalle loppuvuodesta 2026. Oikeusministeriö on myös käynnistänyt jo katavamman positiivisen luottotietorekisterin jälkiarviointihankkeen suunnittelun (OM023:00/2025).

Suomen Vuokranantajien mainitsema kokonaisvaltainen analyysi rekisterin vaikutuksista on mahdollinen siinä yhteydessä.

Suomen Vuokranantajien lausunnossa kiinnitetään lisäksi huomiota mm. eräiden tulotietojen puuttumiseen positiivisesta luottotietorekisteristä ja viitataan oikeusministeriön asiaa koskevaan tiedotteeseen, jonka mukaan luotonantajien olisi syytä käyttää maksukyvyn arvioinnissa positiivisen luottotietorekisterin lisäksi muita lähteitä. Lausunnossa katsotaan, että lainsäädäntöön olisi perusteltua lisätä selkeä velvoite, että luotonantajan tulee pyytää kaikki keskeiset tulotiedot – mukaan lukien yrittäjätulot ja pääomatulot – ennen ensimmäistäkään automaattista lainapäätöstä.

Oikeusministeriö toteaa tältä osin aluksi, että positiivisesta luottotietorekisteristä koskeva laki on rekisterilaki, jonka tarkoitus ei ole säännellä luotonmyöntöprosessia eikä asettaa vaatimuksia sille, mitä muita lähteitä luotonantajien on käytettävä. Se ei myöskään aseta vaatimuksia sille, mitkä tiedot ovat yksittäisessä luotonmyöntötilanteessa riittäviä luottokelpoisuuden arvioimiseksi. Luottokelpoisuuden arviointiin ja luottotietojen käsittelyyn kohdistuu sen sijaan vaatimuksia kuluttajansuojalaista ja luottotietolaista. Näitä täydentävät viranomaisten ohjeet luottokelpoisuuden arvioinnissa huomioitavista tiedoista. Myös yleinen tietosuoja-asetus edellyttää paikkansa pitävien tietojen käsittelyä.

Oikeusministeriö yhtyy siihen näkemykseen, että erityisesti automatisoituun luotonmyöntöön voi liittyä haasteita siinä tapauksessa, jos tulotietojen arvioinnissa nojaututaan yksinomaan positiivisen luottotietorekisterin säännöksiin. Positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain tarkoitus ei ole rajoittaa automatisoitua luotonmyöntöä. Automatisoituun luottotietojen käsittelyyn kohdistuu kuitenkin muusta sääntelystä vaatimuksia, mukaan lukien rekisteröidyn informointia ja suojatoimia koskevat vaatimukset. Tällä hetkellä luotonantajia koskevat sellaisenaan yleisen tietosuoja-asetuksen 22 artiklan vaatimukset, joihin myös EU:n tuomioistuin on ottanut kantaa melko tuoreessa tuomiossaan (tuomio 7.12.2023, C 634/21 Schufa Holding). Sen sijaan luottotietotoiminnan harjoittajia koskevat Suomessa luottotietolain 16 §:n erityissäännökset. Lisäksi edellä mainitusta kuluttajaluottosopimuksia koskevan direktiivin täytäntöönpanosta seuraa automatisoidulle päätöksenteolle uusia vaatimuksia, jotka koskivat luotonantajia. Nämä uudet erityissäännökset on tarkoitus panna täytäntöön lähiaikoina eduskunnan käsiteltäväksi tulevalla hallituksen esityksellä.

Oikeusministeriö korostaa, että rekisteröidyllä on jo nyt oikeus yleisen tietosuoja-asetuksen 22 artiklan nojalla vaatia luottihakemuksen käsittelyä luonnollisen henkilön toimesta, ja luotonantajilla on myös velvollisuus informoida rekisteröityjä automatisoidun päätöksenteon käytöstä. Uudet erityissäännökset kuitenkin ovat omiaan lisäämään luotonantajien tietoisuutta siihen liittyvistä velvoitteista.

Oikeusministeriö ei edellä todettu huomioiden pidä Suomen Vuokranantajien mainitsemaa lisäystä lainsäädäntöön tarpeellisena. Hallituksen äskettäiseen budjettiriihen työllisyyspakettiin (2.9.2025) sisältyy sen sijaan kirjaus, jonka mukaan ”positiivinen luottotietorekisteri laajennetaan koskemaan myös toiminimiyrittäjiä”. Oikeusministeriössä ja valtiovarainministeriössä on jo käynnissä sen tarkastelu, mitä toiminimiyrittäjien tulotietojen huomioiminen positiivisessa luottotietorekisterissä edellyttäisi, mukaan lukien tarvittavat lainmuutokset ja tietojärjestelmävaikutukset.

Oikeusministeriö toteaa lopuksi, että positiivisen luottotietorekisterin kehittämiseen liittyviä kysymyksiä ja tarpeita voidaan muilta osin tarkastella kokonaisuutena edellä mainitun lain jälkiarvioinnin perusteella myöhemmin, mukaan lukien erityisesti vaikutukset velallisiin. Tarkasteltavia kysymyksiä eivät ole kuitenkaan pelkästään mahdolliset luotonantajien tai viranomaisten tarpeet, vaan myös esimerkiksi tietosuojavaltuutetun ja valtioneuvoston oikeuskanslerin laillisuusvalvonnassa esiin nousseet kysymykset. Huomioiden rekisterin yhteydessä tapahtuvaan henkilötietojen käsittelyyn liittyvät riskit, ja EU:n tuomioistuimen täsmentyneen oikeuskäytännön, yksityiselämän suojan, kuluttajansuojan ja ylivelkaantumisen torjunnan näkökohtia on tärkeää punnita huolella.