

Oikeusministeriölle

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain muuttamisesta (taloyhtiölainat) (VN/2162/2024)

Suomen Vuokranantajat kiittää mahdollisuudesta lausua oikeusministeriölle 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 asiantuntijatieta 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. Esitys sisältää kuitenkin puutteita, johon tulee kiinnittää huomiota.

Erityistä huomioitavaa

Kuten esityksessä todetaan, taloyhtiölainat ovat yksittäisen osakkeenomistajan vastuulla, mutta toissijaisesti ne kuuluvat yhtiön ja sen osakkeenomistajien vastuulle. Pääomavastikkeen suuruudella on kiistatta käytännön vaikutusta osakkaan maksukykyyn. Juridinen vastuu lainoista ei kuitenkaan ole yhtä yksiselitteinen kysymys, sillä lainat ovat juridisesti yhtiön vastuulla. Käytännössä tämä tarkoittaa, että



lainat kohdistuvat osakkeisiin, eivät suoraan niiden omistajiin. Tältä osin taloyhtiölainojen suora rinnastaminen henkilökohtaisiin lainoihin on juridisesti epäselvää, ottaen huomioon vielä sen taloudellisen seikan, että taloyhtiöt pitävät sisällään hyvin eriävää maksukykyä.

Toiseksi, vaikutusten arvioinnissa korostuu usein ylivelkaantumisen estäminen, mutta perustelut jäävät usein puutteellisiksi. Mikäli velkaantuminen esitetään yksinomaan negatiivisena ilmiönä, tulisi esitykseen sisällyttää kattavammat perustelut ja taloudellinen viitekehys. Ei ole yksiselitteistä, että kotitalouksien suuri velkaantuminen olisi aina haitallista yksilölle tai yhteiskunnalle. Hallitulla velankäytöllä voidaan olettaa olevan positiivisia vaikutuksia kansalaisten vaurastumisen kannalta. Sen sijaan kulutusluottojen osalta tilanne on toinen, ja niiden aiheuttama velkaantuminen viittaa usein taloudellisiin ongelmiin. Asuntolainojen luottotappiot ovat hyvin alhaisella tasolla, kun taas pääosa luottotappioista syntyy vakuudettomista kulutusluotoista ja tili- ja korttiluotoista.

Asuntosijoittajat toimivat yleisestä velkaantumisen mielikuvasta hyvänä esimerkkinä. Usein toistuu harhakuvitelma, että asuntosijoittajat ovat ylivelkaantuneita. Suomen Vuokranantajien kyselyiden perusteella asia ei kuitenkaan ole näin, vaikka emme tietenkään sulje pois yksittäistapauksia. Yksityisistä vuokranantajista 66 prosentilla on velkaa alle 60 % sijoitusasuntojen arvosta. Samalla asuntosijoittajat saavat asunnostaan tuloja, ja riskiä voidaan vielä pienentää erilaisilla vakuutuksilla. On tärkeää erottaa toisistaan hallitsematon ylivelkaantuminen ja hallittu velan käyttö. Näistä syistä pidämme välttämättömänä vaikutusten arvioinnin syvempää ja monipuolisempaa tarkastelua.

Positiivinen luottorekisteri on ollut käytössä vasta alle vuoden eikä sen tuottamista tuloksista ole vielä riittävästi näyttöä. Tämä herättää kysymyksen, kuinka tehokkaasti nykyisen lainsäädännön laajentaminen on käytännössä estänyt ylivelkaantumista. Hallitukseen esitysluonnokseen tulisi lisätä arvio siitä, onko käyttöönotettu positiivinen luottorekisteri tuottanut toivottuja tuloksia, ja toisaalta ylipäätään analyysi, minkälaisia vaikutuksia rekisterin käyttöönotolla on ollut.

Merkittävä huoli rekisterin mahdollisesta käyttöönotosta liittyy tietojen reaaliaikaisuuteen, koska vanhentuneet tiedot voivat vaikuttaa kuluttajan lainanmyöntöön negatiivisesti. Toisaalta vanhentuneista tiedoista voi kärsiä myös luotonantaja. Onkin tärkeää arvioida, millaisia seurauksia syntyy, jos rekisteri ei toimi luotettavasti. Hallituksen esityksessä todetaan: "*Osakehuoneistoihin kohdistuvien luottovastuiden tiedot eivät siten ole huoneistotietojärjestelmässä samalla tavoin reaaliaikaisia kuin luotonantajien positiiviseen luottotietorekisteriin ilmoittamat luottojen tiedot ovat, ja luottovastuun tosiasiallinen määrä on voinut pienentyä viimeisimmän tehdyn ilmoituksen jälkeen.*" Tämä osoittaa, että ongelmat on tunnistettu, mutta niiden vaikutuksia ei kuitenkaan ole arvioitu eikä ratkaisuja esitetty. Tämä puute tulisi korjata esityksessä. Vähintäänkin hallituksen esityksessä tulisi käydä



ilmi tarkemmin, miten tiedot päivittyvät huoneistotietojärjestelmän ja positiivisen luottotietorekisterin välillä.

Asia on syytä selvittää perusteellisesti, sillä esimerkiksi vastikkeiden muutokset, taloyhtiölainojen lainaosuussuoritukset ja useamman asunnon kuukausittaiset lyhennykset voivat merkittävästi pienentää kokonaislainamäärää lyhyessäkin ajassa. Luotonhakijan taloudellinen tilanne tulisi pystyä arvioimaan mahdollisimman reaaliaikaisesti ilman, että siitä aiheutuu lisää ylimääräisiä kustannuksia luotonhakijalle. Esityksen perusteella osakkeenomistajan ei ole pakollista pelkästään yhtiölainatietojen ajantasaisuuden varmistamiseksi hankkia positiivisen luottorekisteriotteen lisäksi kallista isännöitsijätodistusta vaan riittää, että hän huomaa pyytää yhtiön isännöitsijää päivittämään tiedon huoneistotietojärjestelmään. Kysymykseksi jää tuleeko tästäkin erillisveloitettava toimi ja kuluttajalle lisähuomioitava vaativa toimi lainanhakuprosessissa.

Lisäksi on huomionarvoista, että kuluttajien luottohintojen nousupaine on jo valmiiksi kasvussa Basel IV -sääntelyn astuessa voimaan. Tämä uusi sääntely nostaa pankkien pääomavaatimuksia ja samalla vähentää luotonantoon käytettävissä olevan pääoman määrää. Näissä olosuhteissa on erityisen tärkeää, että positiivinen luottorekisteri toimii luotettavasti ja tehokkaasti, jotta ylimääräiset kustannukset ja viiveet eivät entisestään kuormita kuluttajia.

On tärkeää muistaa, että tietojen täsmällisyyden lisäksi myös tietosuojasääntely on keskeinen näkökulma tässä asiassa. Koska luotonmyöntäjillä on jo nykyisillä toimintamalleilla hyvät edellytykset analysoida luotonhakijan maksukyky kattavasti, on aiheellista arvioida, onko uusi sääntely oikeasuhtaista ja tarpeellista. Tämä arviointi on erityisen tärkeää, kun huomioidaan tietosuojaan liittyvät riskit.

Tietosuojavalettu on toistuvasti tuonut esiin huolensa siitä, että tulotietojärjestelmää ja positiivista luottorekisteriä koskeva sääntely ei ole täysin tietosuoja-asetuksen mukainen. Tämä huoli on nostettu esiin myös tätä lainsäädäntöä koskevassa lausunnossa. Näin ollen on tarpeen käydä perusteellinen pohdinta siitä, miten sääntely voi varmistaa tietosuojan toteutumisen ja minimoida mahdolliset riskit, ilman että siitä aiheutuu tarpeetonta hallinnollista taakkaa tai kustannuksia.

Lisäksi Suomen Vuokranantajat pitää tärkeänä, että Tilastokeskus saa mahdollisuuden käyttää positiivisen luottorekisterin tietoja tilastointitarkoituksiin ja että nämä tiedot olisivat julkisesti saatavilla. Tämä mahdollistaisi sen, että velkaantuneisuutta koskevia analyyseja voitaisiin tehdä monipuolisesti eri tahojen toimesta. Näin varmistettaisiin laaja-alaisempi ja tarkempi ymmärrys velkaantuneisuuden vaikutuksista sekä yhteiskunnan että yksilöiden tasolla.

Suomen Vuokranantajat tukee velallisen tilanteen läpinäkyvyyden parantamista, mutta korostaa huoltaan siitä, että esitys on jäänyt riittämättömästi perustelluksi.



Kuluttajan aseman ei tule heikentyä perusteettomasti. Lisäksi esityksestä puuttuu kattava kustannus-hyötyanalyysi, mikä on välttämätöntä sääntelyn tarpeellisuuden ja vaikutusten arvioimiseksi.

Eemeli Karlsson
Ekonomisti
Suomen Vuokranantajat ry