

14.4.2021

Oikeusministeriö
lausuntopalvelu.fi

Viite: VN/16344/2020

LAUSUNTO LAKILUONNOKSESTA LUOTTOTIETOLAIN MUUTTAMISEKSI MAKSUHÄIRIÖMERKINTÖJEN SÄILYTYSAIKOJEN LYHENTÄMISEKSI

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 30 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 20 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto Kiinteistöliitto katsoo, että esitys luottotietolain uudistamisesta on kannatettava siltä osin, kun uudistuksella pystytään yksinkertaistamaan ja selkeyttämään maksuhäiriömerkintöjen säilyttämistä koskevia aikoja.

Katsomme kuitenkin, että esitetty kuukauden aika, eli esitys siltä osin, että maksuhäiriötieto poistetaan luottotietorekisteristä yhden kuukauden kuluessa saatavan suorittamista koskevan tiedon saamisesta, on liian lyhyt. Vuokranantajille on tärkeää pystyä arvioimaan vuokralaisehdokkaan maksukykyä luotettavasti. Maksuhäiriötiedon säilytysajan määrittely näin lyhyeksi heikentää näkemyksemme mukaan merkittävästi luottotietojen laatua ja siten vuokranantajien mahdollisuutta arvioida vuokralaisehdokkaiden maksukykyä.

Ehdotettu yhden kuukauden määräaika tulee todennäköisesti nostamaan vuokraloyhtiöiden tyyppillisiä vakuusmaksuja, kun vuokraloyhtiöt pyrkivät pienentämään riskiä heikentyneiden luottotietojen seurauksena syntyvistä luottotappioista. On mahdollista, että vakuusmaksut vuokraloyhtiöiden osalta esitetyn muutoksen johdosta jopa kaksinkertaistuvat, ja tämä nousu sitten siirtyy viiveellä yhtiön kaikkien vuokrasopimusten vuokravakuuksiin. Näkemyksemme mukaan näin uhkaa käydä, koska esitetyn mukaisten luottotietojen perusteella on mahdoton arvioida, onko vuokralaisehdokkaiden maksukyky pidemmältäkin ajalta hyvä, vai onko luottotiedot järjestelty keinoitekoisesti puhtaiksi, esimerkiksi pikavipillä vasta juuri ennen vuokra-asunnon hakemista. Tuleekin huomioida, että jos tavoitteena on pitää vuokraloyhtiöiden vakuusmaksut pieninä ja kunnalliseen vuokraloyhtiöön muuttamisen aloituskustannus matalana, niin

14.4.2021

maksuhäiriötietojen säilyttämistä koskevan ajan lyhentämisellä vain 1kk pituiseksi voi olla tämän tavoitteen kannalta negatiivinen vaikutus.

Mikäli maksuhäiriömerkintöjen säilytysaika lyhennetään, tulisi maksuhäiriömerkintöjä säilyttää vähintään 3–6 kuukautta maksuhäiriömerkinnän perusteena olevan saatavan maksamista koskevan tiedon saamisesta. Tällöin luottotiedoista ilmenisi säilytysaikojen lyhentämisestä huolimatta näkemyksemme mukaan jatkossakin riittävällä tavalla asiakkaan tosiasiallinen maksukäyttäytyminen ja maksukyky.

Edelleen Kiinteistöliitto toteaa, että jos maksuhäiriötiedon säilytysaika kaikesta huolimatta päätetään lyhentää esityksen mukaisesti vain yhteen kuukauteen, asia pitäisi uudistuksen negatiivisten seurausten vähentämiseksi päättää yhdessä positiivisen luottorekisterin kanssa. Edelleen, jotta uudistuksen negatiivisilta seuraamuksilta vältyttäisiin, tulisi positiivisen luottorekisterin olla myös vuokranantajien hyödynnettävissä.

Vuokranantajien kannalta on tärkeää, että luottotiedot säilyvät laadukkaina ja arvio vuokraehdokkaiden maksukyvyistä on mahdollista tehdä huolellisesti. Eikä kyse ole yksin vuokranantajien, vaan myös velvoitteensa asianmukaisesti huolehtivien vuokralaisten edusta. Tämä on luonnollisesti tärkeää myös sen jälkeen, kun positiivinen luottorekisteri on käytössä.

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Virpi Hienonen
vanhempi lakiasiantuntija