

31.12.2024

Oikeusministeriö

lausuntopalvelu.fi

Asia: VN/2162/2024

LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI POSITIIVISESTA LUOTTOTIETOREKISTERISTÄ ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA (TALOYHTIÖLAINAT)

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 vuokrataloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 33 500 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 25 500 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Lausunto

Hallituksen esityksellä ehdotetaan muutettavaksi positiivisesta luottotietorekisteristä annettua lakia. Muutosten tarkoituksena on mahdollistaa se, että huoneistotietojärjestelmästä siirretään positiiviseen luottotietorekisteriin taloyhtiölainojen osakaskohtaisia velkaosuuksia koskevat tiedot, jotka ovat välttämättömiä luonnollisen henkilön luottokelpoisuuden arviointia varten.

Lisäksi lakiin ehdotetaan lisättäväksi luotonantajia koskeva velvollisuus tunnistaa luotonhakija ennen tietojen hakemista rekisteristä. Kiinteistöliitto kannattaa luotonhakijan tunnistamisvelvollisuutta koskevaa ehdotettua lisäystä ja pitää sitä tärkeänä.

1. Osakaskohtaisia velkaosuuksia koskevien tietojen siirtämisen osalta kiinnitämme huomioita lainan käyttötarkoitukseen.

Huoneistotietojärjestelmästä on mahdollista siirtää vain sinne tallennettuja tietoja. Huoneistotietolain 13 a §:n mukaan yhtiötä ja hallintakohteita koskevat taloudelliset tiedot hallintakohderekisteriin tallennetaan muun muassa tieto yhtiön uudisrakentamista tai perusparannusta varten nostaman luoton kokonaispääomasta; luottoa koskevan luottosopimuksen tekopäivämäärästä ja siitä, onko luotto tarkoitettu uudisrakentamista vai yhtiön perusparannusta varten.

31.12.2024

Huoneistotietolain 13 a §:n mukaan yhtiötä ja hallintakohteita koskevana taloudellisena tietona ei tallenneta yhtiön peruskorjausta varten nostaman luoton tietoja. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että iso osa yhtiön nostamista luotoista ei ole yhtiön ilmoitusvelvollisuuden piirissä, vaikka pääsääntöisesti peruskorjauksiin (kuten esimerkiksi putkistosaneerauksen toteuttamiseen) otettava laina sinänsä jyvitetään asunto-osakeyhtiön osakkaiden maksettavaksi.

Lausuessamme huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta (VN/467/2022) esitimme luonnosta hallituksen esitykseksi korjattavaksi lainojen käyttötarkoituksen määrittelyn osalta todeten:

”Luotonantajien ilmoitusvelvollisuuteen liittyen kysymme, onko yhtiölle myönnetyn lainan käyttötarkoituksen osalta perusteltua tehdä jako huoneistotietolain 13 a §:n mukaisesti, eli sen suhteen, onko laina tarkoitettu uudisrakentamista vai perusparannusta varten? Asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 2 §:ssä on määritelty uudistukseksi kiinteistön ja rakennuksen perusparannus, lisärakentaminen ja lisäalueen hankkiminen. Kun AOYL:ssa määritellyn mukaisesti myös perusparannuksessa on kyse uudistuksesta, kysymme, onko lainan käyttötarkoituksen kohdalla paremminkin tarkoitus tehdä jako uudisrakentamisen ja muiden korjausten peittämiseksi otettujen lainojen välille? Esitämme lainojen käyttötarkoitusta koskevaa jakoa uudelleen harkittavaksi. Jos päädytään asunto-osakeyhtiölain vastaiseen termien määrittelyyn, esitämme termejä tältä osin vähintäänkin täsmennettäväksi”. Tältä osin lausuntopalautettamme ei otettu huomioon.

Kiinnitämme edelleen huomiota siihen, että huoneistotietolaki velvoittaa asunto-osakeyhtiön ilmoittamaan vain uudisrakentamiseen ja perusparannukseen nostetut luotot ja niiden jyvitystiedot. Jotta positiiviseen luottotietorekisteriin saataisiin yhtiöiden lainatiedot myös peruskorjausten osalta, tulisi huoneistotietolain 13 a §:ää näkemyksemme mukaan tältä osin täydentää tai muuttaa ja termi perusparannus tulisi korvata termillä peruskorjaus.

2. Vastiketietojen osalta kiinnitämme huomiota pääomavastikkeeseen ja muihin huoneistotietojärjestelmään tallennettaviin vastikkeisiin.

Hallituksen esityksessä eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta (168/2022 vp) todetaan (s. 57) ”Huoneistotietojärjestelmään tallennettavien taloudellisten tietojen määrittelyn taustalla on maa- ja metsätalousministeriön, valtiovarainministeriön sekä positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämisestä vastaavan verohallinnon tulorekisteriyksikön yhteistyönä muodostettu näkemys siitä, mitkä tiedot yhtiöistä ja niiden hallintakohteista on tarpeellista tallentaa huoneistotietojärjestelmään.”

Valtioneuvoston asetuksessa huoneistotietojärjestelmästä (303/2024) on todettu, että huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 13 a §:ssä tarkoitettuina taloudellisina tietoina huoneistotietojärjestelmään tallennetaan osakeryhmäkohtaisesti muun muassa osakeryhmään kohdistuvan luottojen

31.12.2024

kattamiseksi maksettavan pääomavastikkeen kokonaismäärä euroissa. Asetuksen mukaan kuitenkin myös yhtiön normaalien ylläpitokulujen kattamiseksi kerättävän hoitovastikkeen, maanvuokrakulujen kattamiseksi kerättävän tonttivastikkeen sekä etukäteen kunnossapitotöitä varten kerättävän vastikkeen osakeryhmäkohtaiset kokonaismäärät tulee ilmoittaa ja tallennetaan huoneistotietojärjestelmään.

Lausuttavana olevan esityksen mukaan positiiviseen luottotietorekisteriin näistä huoneistotietojärjestelmään tallennettavaksi säädetystä vastiketiedoista kuitenkin siirretään vain pääomavastiketta koskeva tieto. Kiinteistöliitto kiinnittääkin huomiota siihen, että asunto-osakeyhtiöille merkittävästi ylimääräistä työtä ja kustannuksia aiheuttavan teknisten ja taloudellisten tietojen ilmoittamisvelvollisuuden osalta on ensiarvoisen tärkeää, että kaikkien tallennettavien tietojen on oltava perusteltuja ja tarpeellisia. Kysymmekin, miksi vastiketiedot on säädetty ilmoitettavaksi huoneistotietojärjestelmään huomattavasti laajemmalla tietosisällöllä, kuin mitä ne positiivisessa luottotietorekisterissä tarvitaan ja sinne siirretään? Esitämme harkittavaksi muutosta siten, että huoneistotietojärjestelmään tallennettaisiin vastikkeiden osalta vain pääomavastikkeet eli se tietosisältö, joka positiivisessa luottotietorekisterissä tarvitaan.

3. Henkilön luottokelpoisuuden arvioinnin osalta kiinnitämme huomiota osakehuoneistojen sijaintitiedon merkitykseen.

Esityksen tavoitteiden mukaisesti (s. 5) positiivisen luottotietorekisterin perustamisen ja käyttöönoton tavoitteena on torjua tehokkaasti luonnollisten henkilöiden ylivelkaantumista luomalla kattava tietopohja luotonantajille luottokelpoisuuden arviointia varten sekä viranomaisille rahoitusvakauden ja luottomarkkinoiden seurantaan ja valvontaan.

Positiivisesta luottotietorekisteristä annettuun lakiin esitetään lisättäväksi uusi 13 a §. Pykälässä esitetään, että positiiviseen luottotietorekisteriin tallennetaan osakehuoneistoihin kohdistuvien luottovastuiden tiedoista muun muassa asunto-osakeyhtiön kotipaikka.

Esityksessä on kuitenkin päädytty siihen, että luotonantajille luovutettavien tietojen yhteydessä (22§) yhtiön ja osakehuoneiston sijaintitietoa ei positiivisesta luottotietorekisteristä luotonantajalle luovuteta. Katsomme, että vaikka yksityiselämän ja henkilötietojen suojan ja tietoturvallisuuden varmistamisen vuoksi onkin perusteltua, ettei täsmällistä osoitetietoa luovuteta, niin luottokelpoisuuden ja siihen liittyvän kattavan tietopohjan luomisen näkökulmasta yhtiön kotipaikkatiedon luovuttaminen luotonantajille on kuitenkin perusteltua ja tarpeen.

Luottokelpoisuuden arvioinnin näkökulmasta on täysin eri asia omistaa lainoitettu kohde tai kohteita esimerkiksi Helsingistä kuin alueelta, jossa asuntojen arvot ovat hyvin pieniä tai alueelta, jossa asunnot eivät mahdollisesti käy lainkaan kaupaksi. Ellei yhtiön kotipaikkatietoa positiivisesta

31.12.2024

luottotietorekisteristä saa, se näkemyksemme mukaan pitkälti vesittää taloyhtiölainatietojen siirtämisellä saavutettavat hyödyt.

4. Lainavastuun päättymisen osalta kiinnitämme huomiota osakeryhmän jakamattomuuden periaatteeseen.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakeryhmä on jakamaton. Tästä seuraa se, että yhteisomistajat ovat asunto-osakeyhtiölle yhteisvastuussa koko osakeryhmään kohdistuvan lainaosuuden maksamisesta. Kiinnitämme huomiota siihen, että esityksen säännöskohtaisten perusteluiden sivun 17 kappaleesta ”Momentin 1 kohdan mukaan luottotietoraportilla luovutettaisiin henkilön omistusosuus osakeryhmästä. Tietoa tarvittaisiin sen päättämiseen, mikä osuus 3 kohdassa tarkoitettua osakeryhmään kohdistuvan luottovastuun kokonaismäärästä laskennallisesti kohdistuu sen henkilön vastuulle, jota luottotietoraportti koskee. Ilman tietoa henkilön omistusosuudesta tätä arviointia ei olisi mahdollista luotettavasti tehdä, koska osakeryhmän eri osaomistajien omistusosuudet eivät aina ole keskenään samansuuruisia.”, syntyy asiasta hieman väärä kuva.

Yksi yhteisomistajista ei voi maksaa omaa omistusosuuttaan vastaavaa osaa lainasta asunto-osakeyhtiölle eri aikaan kuin osakeryhmän muut yhteisomistajat, joten maksusuorituksen perusteella luottovastuuta koskevia tietoja ei jouduta eri aikaisesti poistamaan. Yhden yhteisomistajan omistusosuuttaan vastaavan osan maksu asunto-osakeyhtiölle katsotaan yhtiöoikeudellisesti suoritukseksi koko osakeryhmän osalta ja kunkin maksusuorituksen johdosta myös luottovastuuta koskevat tiedot muuttuvat / poistuvat yhteisomistajien osalta samanaikaisesti.

Yhteisomistajien omistus voi toki päättyä eriaikaisesti. Näin ollen myös yhteisomistajan luottovastuu voi päättyä omistajanvaihdoksen seurauksena eriaikaisesti. Näin tapahtuu esimerkiksi tilanteessa, jossa yksi yhteisomistajista myy osakkeista omistusosuuttaan vastaavan määräosan.

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Virpi Hienonen
johtava lakiasiantuntija

Juho Järvinen
talous- ja veroasiantuntija