

## Lakivaliokunta

**Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 13 §:n muuttamisesta sekä positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain 22 §:n 2 momentin 12 kohdan kumoamisesta**

Talousvaliokunnalle

### JOHDANTO

#### *Vireilletulo*

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 13 §:n muuttamisesta sekä positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain 22 §:n 2 momentin 12 kohdan kumoamisesta (HE 43/2025 vp): Asia on saapunut lakivaliokuntaan lausunnon antamista varten. Lausunto on annettava talousvaliokunnalle.

#### *Asiantuntijat*

Valiokunta on kuullut:

- lainsäädäntöneuvos Virpi Koivu, oikeusministeriö
- hankepääällikkö Arto Leinonen, valtiovarainministeriö
- johtava juristi Sanna Atrila, Finanssivalvonta
- toiminnallinen vastaava Virpi Korhonen, Verohallinto
- johtaja Minna Backman, Takuusäätiö sr
- asiantuntija Santeri Suominen, Elinkeinoelämän keskusliitto EK ry
- johtava lakimies Antti Laitila, Finanssiala ry
- professori (emerita) Tuula Linna

Valiokunta on saanut kirjallisen lausunnon:

- tietosuojavaltuutetun toimisto
- Ulosottolaitos
- Kuluttajaliitto ry
- Suomen Kiinteistöliitto ry

## Valiokunnan lausunto LaVL 6/2025 vp

### VALIOKUNNAN PERUSTELUT

#### *Esityksen tausta ja tavoitteet*

Positiivinen luottotietorekisteri on kuluttajaluottojen osalta otettu käyttöön keväällä 2024. Positiivista luottotietorekisteriä ylläpitää Verohallinnon Tulorekisteriyksikkö. Rekisterin tavoitteena on torjua ylivelkaantumista luomalla entistä parempi tietopohja luotonantajille luonnollisen henkilön luottokelpoisuuden arvioimiseksi. Lisäksi tarkoituksena on tarjota viranomaisille kattavat tiedot rahoitusvakauden ja luottomarkkinoiden seurantaan ja valvontaan.

Positiiviseen luottotietorekisteriin talletetaan nykyisin asunto-omaisuuteen liittyvät kuluttajaluotot, mutta ei tietoja taloyhtiölainojen osakeryhmäkohtaisista luottovastuista. Niiden osalta luotonantajat ovat luottokelpoisuuden arvioinnissa lähinnä luotonhakijan itse toimittaman selvityksen varassa.

Jo positiivisen luottotietorekisterin perustamista valmisteltaessa oli tiedossa tarkoitus kehittää Maanmittauslaitoksen ylläpitämää huoneistotietojärjestelmää, jotta taloyhtiölainojen osakaskohtaisia luottovastuita koskevat tiedot voidaan myöhemmin siirtää positiiviseen luottotietorekisteriin. Huoneistotietojärjestelmän kehitysvaihe ei kuitenkaan vielä tuolloin mahdollistanut tätä.

Positiivisen luottotietorekisterin perustamista koskevaa hallituksen esitystä (HE 22/2022 vp) käsitellessään lakivaliokunta kannatti uuden rekisterin perustamista katsoen sen olevan tärkeä lisäkeino ylivelkaantumisen torjunnassa (ks. LaVL 20/2022 vp, s. 2). Valiokunta kuitenkin kiirehti taloyhtiölainojen osakaskohtaisia lainaosuuksia koskevien tietojen sisällyttämistä uuteen rekisteriin, koska taloyhtiölainat muodostivat merkittävän osuuden kotitalouksien kokonaisveloista (ks. LaVL 20/2022 vp, s. 9).

Käsiteltävässä hallituksen esityksessä ehdotetaan positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain (739/2022) ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain (1328/2018) muuttamista siten, että taloyhtiölainojen osakaskohtaisia luottovastuita koskevien tietojen siirtäminen huoneistotietojärjestelmästä positiiviseen luottotietorekisteriin mahdollistetaan.

Esityksestä ilmenee, että kotitalouksien luotoista asumiseen liittyvät velat muodostavat edelleen huomattavan osan. Vuoden 2023 lopussa kotitalouksien kokonaisveloista noin 62 prosenttia oli asuntolainoja ja 13 prosenttia kotitalouksien maksettavina olevia asuntoyhteisölainoja (ks. HE, s. 4). Taloyhtiölainat ovat muodollisesti asunto-osakeyhtiöiden velkaa, mutta niiden takaisinmaksusta huolehditaan valtaosassa tapauksia siten, että varat kerätään asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajilta pääomavastikkeiden muodossa. Taloyhtiölainoilla rahoitetaan paitsi peruskorjauksia myös uudisrakentamista, ja niitä käytetään entistä enemmän uusien asuntojen kaupan rahoitusmuotona henkilökohtaisten lainojen sijaan. Ostaja voi tällöin maksaa osakeryhmäkohtaista luotto-osuutta kuukausittain pääomavastikkeella ja ottaa pienemmän henkilökohtaisen asuntolainan. Taloyhtiölainalla voidaan rahoittaa hyvinkin suuri osuus (jopa 70—80 %) asunnon velattomasta hinnasta.

Edellä esitetyn ja saamansa selvityksen perusteella lakivaliokunta pitää ylivelkaantumisen torjunnan kannalta tärkeänä ja kannatettavana ehdotusta siitä, että positiiviseen luottotietorekiste-

## Valiokunnan lausunto LaVL 6/2025 vp

riin talletetaan tiedot taloyhtiölainoihin liittyvistä osakaskohtaisista luottovastuista. Nykyistä kattavampi tietosisältö parantaa luotonantajan mahdollisuuksia arvioida luotettavasti luotonhakijan luottokelpoisuutta. Lisäksi se auttaa luonnollista henkilöä ymmärtämään, että taloyhtiölaina rassittaa hänen luottokelpoisuuttaan, vaikka hän maksaisi sitä pääomavastikkeen muodossa. Siten muutos edistää luonnollisen henkilön mahdollisuuksia hyödyntää positiivista luottotietorekisteriä oman talouden suunnittelun ja hallinnan apuvälineenä. Ehdotettu muutos on myönteinen myös asunovelallisten yhdenvertaisen kohtelun kannalta, koska positiivisesta luottotietorekisteristä ilmenevät tiedot eivät enää jatkossa ole riippuvaisia siitä, millä tavoin luonnollinen henkilö on päättänyt rahoittaa osuutensa taloyhtiön lainasta.

### *Tietosisältö*

Esityksessä ehdotetaan, että huoneistotietojärjestelmästä siirretään positiiviseen luottotietorekisteriin vain sellaiset tiedot, joita voidaan pitää tarpeellisina luottotietorekisterin käyttötarkoituksen kannalta. Kaikkia positiiviseen luottotietorekisteriin talletettavia tietoja, kuten yritys- ja yhteisötunnusta, osakehuoneiston tai muun hallintakohteen tunnistetta tai yhtiön kotipaikkaa, ei kuitenkaan luovuteta luotonantajille luottotietotoraportilla. Lakivaliokunnan mukaan ehdotettu ratkaisu on kannatettava, kun otetaan huomioon rekisterin käyttötarkoitus, yleisen tietosuoja-asetuksen mukainen tietojen minimointiperiaate ja rekisteröidyn oikeusturva.

Lakivaliokunnan asiantuntijakuulemisissa on kiinnitetty huomiota huoneistotietojärjestelmään talletettaviin 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.

Siitä, mitä tietoja huoneistotietojärjestelmään talletetaan, säädetään huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 13 a §:ssä. Esitöiden (HE 168/2022 vp) mukaan pykälässä:

"säädetäisiin niistä tiedoista, jotka positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämiseksi olisi tarpeellista sisällyttää huoneistotietojärjestelmään. Näitä tietoja olisivat yhtiön nostaman luoton kokonaispääoma, luottoa koskevan luottosopimuksen tekopäivämäärä sekä tieto siitä, onko luotto tarkoitettu uudisrakentamista vai yhtiön perusparannusta varten, tieto siitä, onko nostetusta luotoista vastuussa yhtiö (hoitolaina), vai jakautuuko vastuu luotosta osaksi tai kokonaan hallintakohteiden omistajille. Hoitolainoja koskevia tietoja ei olisi tarpeen sisällyttää positiiviseen luottotietojärjestelmään, joten positiivisen luottotietorekisterin ylläpitäjällä ei olisi huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa tarkoitettua oikeutta lainaa koskevien yksityiskohtaisten tietojen saamiseen. Näitä lainoja koskevia tietoja ei siten toimitettaisi huoneistotietojärjestelmästä edelleen. Tiedot on kuitenkin säilytettävä huoneistotietojärjestelmässä, jotta myöhemmin voidaan todentaa, onko tiedot toimitettu huoneistotietojärjestelmästä positiiviseen luottotietorekisteriin yhtiön ilmoituksen mukaisesti. Nostettujen yhtiölainojen merkitys toimintamallissa on se, että on mahdollista varmistua kaikkien yhtiön nostamien luottojen käsittelystä ja positiiviseen luottotietorekisteriin menevän tiedon oikeellisuudesta. Yhtiön jatkuvaa ylläpitoa ja hoitoa varten otettavat jatkuvat luotot eivät ole luonteeltaan sellaisia, että luottolaitosten tulisi toimittaa niitä koskevat tiedot huoneistotietojärjestelmään. Ilmoitettaviksi luotoiksi olisi tästä syystä lainkohdassa yksilöity yhtiön uudisrakentamista tai perusparannusta varten ottamat luotot."

## Valiokunnan lausunto LaVL 6/2025 vp

Käsiteltävässä hallituksen esityksessä ei ehdoteta muutoksia huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 13 a §:ään. Kuitenkin sitä, mitä tietoja huoneistotietojärjestelmästä siirretään positiiviseen luottotietorekisteriin, täsmennetään positiivisesta luottotietorekisteristä annettuun lakiin liittäväksi ehdotetussa 13 a §:ssä. Kyseisen pykälän johdantokappaleessa tietojen siirto rajataan koskemaan vain sellaisia osakeryhmiä eli osakehuoneistoja, joiden vastuulle huoneistotietojärjestelmän mukaan on kohdistettu yhtiön nostamaa luottoa (ks. myös HE, s. 25).

Oikeusministeriöltä saadun selvityksen mukaan tarkoituksena on, että positiiviseen luottotietorekisteriin siirretään kyseisessä säännösehdoituksessa täsmennetyt tiedot osakaskohtaisesta luottovastuusta aina, kun kyse on taloyhtiön ottamasta lainasta, joka jakautuu hallintakohteen omistajille. Kyse on siten tilanteista, joissa maksu tapahtuu osakeryhmille kohdistetun pääomavastikkeen muodossa. Tieto siirretään lisäksi vain sellaisen osakkaan osalta, joka ei ole maksanut luotto-osuuttaan kokonaan pois, vaan maksaa pääomavastiketta. Oikeusministeriön mukaan tiedonsiirron kannalta merkitystä ei siten ole sillä, mitä tarkoitusta varten taloyhtiö on ottanut lainan, vaan ratkaiseva kriteeri on mahdollinen pääomavastike.

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 edellä esitetyn valossa 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 tämentää.

Positiivisen luottotietorekisterin kattavuuden osalta lakivaliokunta kiinnittää huomiota siihen, että tietojen siirtäminen huoneistotietojärjestelmästä koskee vain niitä osakeryhmiä, joihin liittyy sähköinen omistajamerkintä. Saadun selvityksen mukaan tiedot siirtyvät positiiviseen luottotietorekisteriin sitä mukaa kuin osakekirjoja sähköistetään ja huoneistotietojärjestelmän kattavuus laajenee.

On myös huomattava, että positiivisen luottotietorekisteriin ryhdytään tallettamaan erilaisella päivittymisvauhdilla talletettavaa tietoa. Taustalla on se, että toisin kuin kuluttaja- ja asuntoluottojen lyhennystiedot, jotka päivitetään positiiviseen luottotietorekisteriin lähtökohtaisesti reaaliajassa, huoneistotietojärjestelmän tiedot päivittyvät lähtökohtaisesti hitaammalla syklillä. Tämä johtuu vuorostaan siitä, että asunto-osakeyhtiöiden on päivitettävä tiedot huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 a §:n mukaan vähintään kerran vuodessa yhtiökokouksen jälkeen ja esimerkiksi silloin, kun osakeryhmän omistajan tekee maksuohjelmasta poikkeavan maksusuorituksen.

Erityistä huomiota lakivaliokunta kiinnittää tietojen päivittymiseen viiveisiin asunto-osakkeiden omistuksen vaihdostilanteissa. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan tieto osakkeenomistajan taloyhtiölainan luottovastuun päättymisestä voi saapua positiiviseen luottotietorekisteriin jopa kuukausien viiveellä. Tämä johtuu siitä, että osakehuoneiston omistajan vaihtuessa tiedot poistuvat luovuttajan tiedoista huoneistotietojärjestelmästä vasta, kun luovutuksen saaja on hakenut omistuksensa rekisteröintiä, ja tämä hakemus on käsitelty ja ratkaistu Maanmittauslaitokses-

## Valiokunnan lausunto LaVL 6/2025 vp

sa. Tällä hetkellä hakemusten käsittelyaika on saadun selvityksen mukaan keskimäärin kaksi kuukautta vireillepanosta.

Viiveellä voi olla merkitystä esimerkiksi sellaisessa tilanteessa, jossa luonnollisen henkilön on tarpeen hakea henkilökohtaista luottoa, mutta asunto-osakkeiden myymisen myötä poistuvat luottovastuut eivät vielä ole poistuneet positiivisesta luottotietorekisteristä. Yhtiölainaosuudet raskastavat siten potentiaalisesti rekisteröidyn luottokelpoisuutta niin kauan kuin ne näkyvät positiivisessa luottotietorekisterissä.

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.

Edellä esitetyn valossa lakivaliokunta esittää, että talousvaliokunta vielä arvioi, onko ehdotettua sääntelyä tietojen poistumisviiveestä aiheutuvien riskien vähentämiseksi aiheellista tarkistaa. Lakivaliokunnan asiantuntijakuulemisissa ratkaisuksi on esimerkiksi esitetty, että omistuksen rekisteröintiä koskevan asian tullessa vireille Maanmittauslaitos välittäisi viiveettä positiiviseen luottotietorekisterin ilmoituksen asian vireilletulosta ja tämä ilmoitus rekisteröitäisiin myös positiiviseen luottotietorekisteriin. Tieto omistuksen rekisteröintiä koskevan asian vireilletulosta luovutettaisiin edelleen luotonantajille muiden tietojen ohella luottotietoraportilla. Tiedon perusteella luotonantaja saisi tiedon siitä, että kyseinen yhtiölaina on siirtymässä pois kyseisen henkilön vastuulta, ja osaisi saamansa tiedon perusteella kysyä luotonhakijalta lisätietoja.

Asiantuntijakuulemisissa on noussut esiin myös kysymys siitä, tulisiko luotonantajalle säätää laissa tarkistamisvelvollisuus esimerkiksi silloin, kun osakeryhmää koskeva velkaosuuspäivitys on yli kolme kuukautta vanha. Hallituksen esityksen perusteluista (HE 43/2025 vp, s. 30) ilmenee, että siinä tapauksessa, että luottovastuun määrää koskeva tieto ei olisi ajantasainen, päivitysajankohtaa koskeva tieto mahdollistaa kuitenkin sen, että luotonantaja tarvittaessa varmistaa ajantasaisen luottovastuun määrän luotonhakijalta tai velalliselta. Lisäksi perusteluissa todetaan, että hyvän luottotietotavan noudattamiseksi luotonantajan olisi myös syytä huolehtia luottovastuun määrän varmistamisesta.

Lakivaliokunnan mielestä positiivisesta luottotietorekisteristä annettuun lakiin ei kuitenkaan tässä yhteydessä ole tarpeen eikä tarkoituksenmukaista lisätä säännöstä yksittäistä tietoryhmää koskevasta tiettyyn päivittämisen ajankohtaan kytkeytyvää tarkistamisvelvoitteesta. Tietojen paikansäilytyksen varmistamista koskevia velvoitteita seuraa jo voimassa olevasta muusta sääntelystä (mm. luottotietolain 5 §, yleisen tietosuoja-asetuksen 5 artiklan 1 kohdan d alakohta, kuluttajansuojalain 7 luvun 14 §:n 2 mom., 7 a luvun 11 §:n 2 mom. ja 7 a luvun 11 §:n 1 mom.). Jos voimassa olevaan sääntelyyn liittyy tarkistustarpeita, niitä on tarkoituksenmukaista pohtia muussa yhteydessä.

### ***Lopuksi***

Lakivaliokunta pitää ylivelkaantumisen ennalta estämisen kannalta olennaisena, että luotonantajat luoton myöntämistä harkitessaan tarkistavat ja arvioivat huolellisesti luotonhakijan luottokel-

## **Valiokunnan lausunto LaVL 6/2025 vp**

poisuuden ja mahdollisuuden selviytyä luoton takaisinmaksusta. Valiokunta korostaa sen merkitystä, että luotonhakijan luottokelpoisuuden arvioinnissa otetaan kokonaiskuvan saamiseksi huomioon paitsi positiivisen luottotietorekisterin tiedot myös yksityisten luottotietorekisterien negatiiviset luottotiedot eli maksuhäiriötiedot.

### **VALIOKUNNAN PÄÄTÖSESITYS**

Lakivaliokunta esittää,

*että talousvaliokunta ottaa edellä olevan huomioon.*

Helsingissä 18.6.2025

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Juho Eerola ps  
varapuheenjohtaja Eva Biaudet r  
jäsen Elisa Gebhard sd  
jäsen Pia Hiltunen sd  
jäsen Aleksi Jäntti kok  
jäsen Mari Kaunistola kok  
jäsen Pihla Keto-Huovinen kok  
jäsen Rami Lehtinen ps  
jäsen Timo Mehtälä kesk  
jäsen Susanne Päivärinta kok  
jäsen Joakim Vigelius ps  
jäsen Juha Viitala sd

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Tuokila