

Oikeusministeriölle

VN/2162/2024

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain muuttamisesta (taloyhtiölainat)

FA toivoo taloyhtiölainoista luottotietorekisteriotteella annettaviin tietoihin tarkennuksia

- Finanssiala ry (FA) kannattaa taloyhtiölainojen tietojen sisällyttämistä positiiviseen luottotietorekisteriin
- Luotonmyöntömenettelyn tehostamisen kannalta olisi kuitenkin olennaista antaa luottotietorekisteriotteella tieto siitä, mihin yhtiöihin rekisteriin talletetut luottovastuut kohdistuvat
- FA muistuttaa myös tarpeesta selkiyttää velkajärjestelytiedon ilmoittamista rekisteriin säännösten avulla

1 Taloyhtiölainojen ilmoittaminen positiiviseen luottotietorekisteriin

Asunto-osakeyhtiöiden huoneistokohtaisten lainaosuuksien sisällyttäminen positiiviseen luottotietorekisteriin on luottokelpoisuuden arvioinnin ja ylivelkaantumisen estämisen kannalta myönteinen asia. Yhtiön osakkeenomistajan vastuulla olevalla yhtiölainaosuudella on esitysluonnoksessa mainitulla tavalla suora vaikutus luotonhakijan takaisinmaksukykyyn.

Positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain (PLTR-laki) 22 §:ssä säädetään luotonantajalle luottokelpoisuuden arviointia varten luovutettavista tiedoista. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 kohta, jonka mukaan luotonantajalle luovutetaan tieto luottovastuiden kohdistumisesta yhtiöittäin, mutta ei tietoa siitä, mihin yhtiöihin rekisteriin talletetut tiedot yhtiölainaosuuksista kohdistuvat.

Yhtiöiden tunnistetietojen luovuttaminen ei olekaan tarpeellista, jos luotonhakijalla ei ole entuudestaan vastuullaan yhtiölainaosuuksia tai niitä on vain yksi. Mahdollisuus saada yhtiöiden tunnistetiedot positiivisesta luottotietorekisteristä olisi kuitenkin tarpeen asunnonvaihtotilanteissa, joissa luotonhakijalla on entuudestaan vastuullaan yhtiölainaosuuksia sekä mahdollisesti myös henkilökohtaisia asuntoluottoja, joita on tarkoitus maksaa pois uuden luoton myöntämisen yhteydessä.

Näissä tilanteissa luotonantajan on oleellista määrittää luotonhakijan kokonaisvastuut uuden luoton myöntämisen jälkeisessä tilanteessa, jossa luotonhakuhetkellä olemassa olevia luottoja on maksettu pois. Jos positiivisesta luottotietorekisteristä ei luovuteta tietoa siitä, mihin yhtiöihin luotonhakijan vastuulla olevat lainaosuudet kohdistuvat, on luotonantajan tarkistettava tietojen oikeellisuus isännöitsijäntodistuksesta. Tämä joudutaan tekemään manuaalisesti, mikä olennaisesti rajoittaa luotonantajien mahdollisuuksia tehostaa luottoprosessejaan. Tämä esityksen tavoite uhkaa jäädä toteutumatta. FA ehdottaakin, että luottotietorekisteriotteella luovutettaisiin luotonantajille myös niiden yhtiöiden tunnistetiedot, joiden lainaosuuksia luotonhakijan vastuulla on.

2 Vahva tunnistaminen ennen luottotietorekisteriotteen tilaamista

Esitysluonnokseen sisältyy ehdotus luottokelpoisuuden arviointia suorittavalle säädetyistä velvollisuudesta tunnistaa luonnollinen henkilö ennen tätä koskevien tietojen hankkimista positiivisesta luottotietorekisteristä (ehdotettu 23 a §). Perusteluissa puhutaan ”luonnollisen henkilön” sijaan ”luotonhakijasta”, mutta laki mahdollistaa tietojen hankkimisen myös takauksen tai vierasvelkapanttauksen antamiseksi tai hyväksymiseksi. Itse säännösehdotuksen sanamuodon perusteella velvollisuus tunnistaa luonnollinen henkilö ennen tietojen hankkimista ulottuu myös takaajiin ja vierasvelkapantin antajiin, vaikkei näitä perusteluissa erikseen mainita.

Suuri osa luotonantajista tunnistanee luotonhakijan jo nykyisin vahvasti ennen tätä koskevien tietojen tarkistamista positiivisesta luottotietorekisteristä. Takaajien ja vierasvelkapantin antajien osalta tilanne on jossain määrin toinen. Jatkovalmistelussa olisikin selvennettävä tämän tiedonhakua edeltävän tunnistamisvelvoitteen soveltumista takaajiin ja vierasvelkapantin antajiin.

Takaajia ja vierasvelkapantin antajia koskevien tietojen luovuttaminen positiivisesta luottotietorekisteristä vertautuu käyttötarkoitukseltaan luottotietolain mukaiseen henkilöluottotietojen luovuttamiseen, joka ei luottotietolain mukaan edellytetä takaajan tai pantinantajan suostumusta. Johdonmukaista ja luotonantomenettelyjä sujuvoittavaa olisikin, ettei positiivisesta luottotietorekisteristä tapahtuvan tietojen luovuttamisen ehtona takaajien ja pantinantajien osalta olisi tulevaisuudessakaan tiedonhakua edeltävä tunnistaminen.

3 Velkajärjestelytiedon ilmoittamista koskevaa säännöstä olisi täsmennettävä

Käsillä olevassa luonnoksessa ehdotettujen lakimuutosten lisäksi FA nostaa esiin täsmentää PLTR-lain mukaista 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.

Rekisterinpitäjän tulkinnan mukaan maksuohjelman piirissä ollutta luottoa ei tule enää ilmoittaa velkajärjestelyn piirissä olevaksi, jos maksuohjelma on päättynyt eikä lisäsuoritusvelvollisuudesta ole sovittu tai sellaista vahvistettu. Tulkinta on PLTR-lain tavoitteeksi kirjatun ylivelkaantumisen estämisen kannalta epätarkoituksenmukainen, vaikka luotto palautuukin rekisteriin, jos lisäsuoritusvelvollisuudesta sovitaan tai sellainen vahvistetaan.

Jos maksuohjelman mukaisesti maksettu luotto poistuu rekisteristä ennen lisäsuoritusvelvollisuuden selviämistä, ei luotonantaja saa kattavaa kuvaa luotonhakijalle mahdollisesti tulevaisuudessa lankeavista vastuista, jotka voivat vaikuttaa hänen maksukykyynsä merkittävästi. Tiedolla lisäsuoritusvelvollisuusmahdollisuudesta voi olla ratkaiseva merkitys sille, myönnetäänkö luottoa vai ei. Tämä kasvattaa luotonantajan luottoriskiä ja luotonhakijan ylivelkaantumisen riskiä.

30.12.2024

Laitila Antti

On mahdollista, että velkajärjestelyssä oleva luotonhakija jättää saamiaan lisäsuoritusvelvollisuuteen vaikuttavia suorituksia ilmoittamatta parantaakseen luotonsaantimahdollisuuksiaan. Vaikkei näin tapahtuisikaan, velallisen oma käsitys jäljellä olevista vastuistaan voi hämärtyä luoton mahdollisesti poistuessa rekisteristä vain ilmaantuakseen sinne uudelleen lisäsuoritusvelvollisuuksien myötä. FA ehdottaakin lain 13 §:ää muutettavan siten, että maksuohjelman piirissä olevan luoton ilmoittamisvelvollisuus säilyisi lisäsuoritusvelvollisuuden täyttämiseen saakka.

FINANSSIALA RY

Hannu Ijäs