

Verohallinto  
PL 325  
00052 VERO

**Lausunto**

Maa- ja metsätalousministeriö  
kirjaamo@mmm.fi

30.6.2022

Viite / Diaarinumero  
VN/467/2022  
VH/3143/00.04.05/2022

Maa- ja metsätalousministeriö on pyytänyt Verohallinnolta lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi, joka koskee huoneistotietojärjestelmästä annetun lain sekä asunto-osakeyhtiölain muuttamista. Lausunnolla oleva esitysluonnos koskee huoneistotietojärjestelmän hallintakohderekisterin käytön laajentamista siihen kuuluvien yhtiöiden taloudellisten ja teknisten tietojen osalta (ns. HTJ2-hanke). Esitykseen sisältyy positiivisen luottotietorekisterin tarvitsemat taloyhtiölainatiedot sekä niihin liittyvät menettelyt.

**Verohallinnon lausunto**

Verohallinto pitää lausunnolla olevaa lakiesitystä kannatettavana, mutta toteaa sen edellyttävän vielä täsmentämistä sekä vaikutusten tarkempaa arviointia. Seuraavassa Verohallinnon keskeisiä huomioita lakiesityksestä.

**Rekisterinpitäjän vastuu**

Nyt lausuttavana olevan lakiehdotuksen 13 a §:llä hallintakohderekisterin käyttöä laajennettaisiin niin, että sinne talletettaisiin jatkossa tietoa myös luonnollisten henkilöiden taloudellista asemaa koskevia tietoja. Henkilötietojen käsittelyä koskevassa lainsäädännössä on huomioitava EU:n yleinen tietosuojasetuksen (EU) 2016/ 679) säännökset.

Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 13 § mukaan Maanmittauslaitos toimii huoneistotietojärjestelmän ja hallintakohderekisterin rekisterinpitäjänä. Lakiehdotuksessa viitataan useissa kohdin rekisterin ylläpitäjään. Verohallinnon näkemyksen mukaan olisi selkeämpää käyttää EU:n yleisen tietosuojasetuksen mukaista rekisterinpitäjä -termiä.

Verohallinnon näkemyksen mukaan lakiesityksen jatkovalmistelussa olisi tarpeen tarkentaa Maanmittauslaitoksen roolia rekisterinpitäjänä, jotta rekisterinpitäjän tehtävät ja vastuut olisi määritelty mahdollisimman selkeästi. Rekisterinpitäjän vastuiden selkeä määrittely on tärkeää rekisteröityjen oikeuksien toteutumisen sekä henkilötietojen käsittelyn tehokkaan valvonnan kannalta.

Verohallinto toteaa, että lakiesityksen jatkovalmistelussa olisi syytä avata selkeämmin myös sitä, miten vastuu huoneistotietojärjestelmään ilmoitettavien taloyhtiölainatietojen virheettömyydestä jakautuu Maanmittauslaitoksen ja tiedonantovelvollisten välillä. Esimerkiksi tilanteessa, jossa rekisterissä on virheellistä tai puutteellista tietoa, tietosuojasetuksen 5 artiklan 1 kohdan d alakohta edellyttää rekisterinpitäjältä kaikkia mahdollisia kohtuullisia toimenpiteitä virheiden tai puutteiden oikaisemiseksi. Huoneistotietojärjestelmään yhtiöiltä ja luotonantajilta kerätyistä tiedoista kootaan positiiviseen luottotietorekisteriin luovutettavat tiedot, jolloin mahdolliset huoneistotietojärjestelmän tiedoissa olevat virheet myös välittyisivät rekisteristä toiseen.

Verohallinto kiinnittää huomiota myös siihen, että tietojen luovuttamisessa positiiviseen luottotietorekisteriin on tärkeä varmistaa, että tiedot toimitettaisiin huoneistotietojärjestelmästä mahdollisimman ajantasaisena positiiviseen luottotietorekisteriin. Positiivisen luottotietorekisterin tietojen laadun ja oikeasisältöisyyden varmistamiseksi on olennaista, että esimerkiksi tiedot mahdollisista korjauksista jo luovutettuihin tietoihin välittyisivät viipymättä myös positiiviseen luottotietorekisteriin. Tämän tavoitteen toteuttaminen edellyttäisi riittävää automaatioastetta tietojen luovuttamisessa ja päivittämisessä.

### **Huoneistotietojärjestelmän tarkoitus**

Esityksessä on ehdotettu lisättäväksi huoneistotietojärjestelmässä annetun lain 2 §:ään positiivisen luottotietorekisterin ylläpitäminen yhdeksi huoneistotietojärjestelmän käyttötarkoitukseksi. Verohallinto toteaa, että huoneistotietojärjestelmän tarkoituksena ei ole positiivisen luottotietorekisterin ylläpitäminen, vaan tämä tehtävä kuuluu positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lakiehdotuksen (HE 22/2022 vp) 2 §:n mukaan positiivisen luottotietorekisterin rekisterinpitäjille Verohallinnon Tulorekisteriyksikölle ja Verohallinnolle. Huoneistotietojärjestelmän tarkoituksena on kerätä ja koota luotonantajien ja asunto-osakeyhtiöiden ilmoittamista tiedoista positiivisen luottotietorekisterin tarvitsemat tiedot.

Verohallinto ehdottaa, että huoneistotietojärjestelmässä annetun lain 2 §:ään täsmennettäisiin huoneistotietojärjestelmän tarkoitusta sen positiivisen luottotietorekisteriin liittyvien tehtävien osalta.

### **Hallintakohderekisteriin tallennettavat tiedot**

Ehdotetun huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 13 a §:ssä säädettäisiin hallintakohderekisteriin tallennettavista taloudellisista tiedoista, jotka olisivat tarpeen sisällyttää huoneistotietojärjestelmään positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämiseksi. Säännöksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan tallennettavien taloudellisten tietojen määrittelyn taustalla on positiiviseen luottotietorekisterin tarkoituksen toteuttamiseksi tarpeelliset tiedot.

Ehdotetussa positiivisesta luottotietorekisteristä annetussa laissa säädetään tarkkarajaisesti tiedoista, joita positiiviseen luottotietorekisteriin talletetaan. Positiiviseen luottotietorekisteriin talletetaan tiedot luonnollisen henkilön luotoista ja niitä koskevat tiedot, kuten tiedot korosta, vakuuksista, lyhennyksistä ja maksuviiveistä. Rekisteriin talletetaan myös ne tulorekisteriin talletetut tiedot, jotka ovat välttämättömiä luonnollisen henkilön brutto- ja nettotulon laskennassa, sekä tieto velallisen luottokelpoisuuden arvioimiseksi selvitetystä velallisen tuloista.

Verohallinto toteaa, että ehdotetun huoneistotietojärjestelmässä annetun lain 13 a §:n nojalla talletettavat tiedot olisivat positiivisen luottotietorekisterin käyttötarkoitusta osittain laajemmalla. Positiiviseen luottotietorekisteriin ei kerätä tietoa muiden kuin luonnollisten henkilöiden luotoista, joten yhtiön vastuulla olevat luotot tai muiden kuin luonnollisten henkilöiden vastuulle kuuluvat osakaslainat eivät olisi positiivisen luottotietorekisterin käyttötarkoituksen kannalta välttämättömiä tietoja.

Ehdotetun huoneistotietojärjestelmässä annetun lain 13 a §:n 6 kohdan mukaan hallintakohderekisteriin talletettaisiin tieto kunkin hallintakohteen vastattavana olevasta yhtiövastikkeeseen määrästä eriteltynä asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 3 §:ssä tarkoitettuun pääomavastikkeeseen ja muuhun vastikkeeseen. Positiiviseen luottotietorekisteriin kerättäisiin tietoa luonnollisten henkilöiden luotoista ja tuloista, joten luonnollisen henkilön kuluihin liittyvät tiedot koskisivat vain positiiviseen luottotietorekisteriin talletettavien luottojen lyhennystietoja. Sen sijaan tietoa muista kuluista ei positiiviseen luottotietorekisteriin talletettaisi, vaikka tällaisilla tiedoilla voisi olla vaikutusta luotonsaajan maksukykyyn. Verohallinto toteaa, että luonnollisten henkilöiden maksamat muut yhtiövastikkeet olisivat luonteeltaan sellaisia kuluja, jollaisia ei talletettaisi positiiviseen luottotietorekisteriin eivätkä tiedot siten olisi rekisterin kannalta välttämättömiä. Positiivisen luottotietorekisterin käyttötarkoituksen mukaisesti

välttämättömiä tietoja olisivat siten 13 a §:n 6 kohdan mukaisista tiedoista lähinnä osakaslainoihin liittyvät pääomavastikkeet.

### **Tiedonantovelvollisuus hallintakohteen teknisistä ja taloudellisista tiedoista**

Ehdotetun huoneistotietojärjestelmässä annetun lain 17 b §:n mukaan positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain 3 luvun 16 §:ssä tarkoitetun luotonantajan on ilmoitettava 13 a §:n 1–3 kohdissa tarkoitetut tiedot kaikista yhtiön nostamista luotoista.

Ehdotetun huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 b §:ssä säädetään luotonantajille uusi taloyhtiölainoja koskeva tiedonantovelvollisuus. Ehdotetussa 17 b §:ssä on ilmoitusvelvollisuuden osalta viitattu positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain 16 §:n mukaisiin luotonantajiin. Positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain 16 §:ssä säädettäisiin kuitenkin ilmoitusvelvollisuus kuluttajaluottojen ja niihin rinnastuvia luottojen osalta säännöksessä mainituille elinkeinonharjoittajille. Kyseisen pykälän 2 momentissa on myös säädetty sellaisia elinkeinonharjoittajia koskevasta ilmoitusvelvollisuudesta, jotka myöntävät luottoja muille luonnollisille henkilöille kuin kuluttajille. Nyt ehdotetun huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 b §:n nojalla huoneistotietojärjestelmään ilmoitettaisiin kuitenkin huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 3 §:n 1 kohdassa tarkoitetulle yhtiöille myönnetty lainat eli taloyhtiölainat.

Verohallinto toteaa, että ehdotetun huoneistotietojärjestelmässä annetun lain 17 b §:n tiedonantovelvollisuuden piiriin kuuluvat luotot ovat luonteeltaan erilaisia kuin positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain 16 §:n mukaan ilmoitettavat kuluttajaluotot. Vaikka lakiehdotuksen tarkoituksena on saattaa luonnollisten henkilöiden vastuulle kuuluvat yhtiölainat positiivisen luottotietorekisterin piiriin, koskee luotonantajien 17 b §:n mukainen tiedonantovelvollisuus alkuperäiseltä luonteeltaan erilaisia luottoja kuin kuluttajaluottoja. Verohallinnon näkemyksen mukaan tiedonantovelvollisuuden määrittely viittaamalla positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain 16 §:n mukaisiin luotonantajiin ei ole riittävän täsmällinen.

Ehdotetun huoneistotietojärjestelmässä annetun lain 17 b §:n mukaan luotonantajan on ilmoitettava tiedot kaikista yhtiön nostamista luotoista. Säännöksessä ei ole täsmennetty, mitä luottoja tiedonantovelvollisuus koskee. Kuitenkin ehdotetun 13 a §:n 3 kohdan mukaan luotonantajan on ilmoitettava tieto siitä, onko luotto tarkoitettu uudisrakentamista vai yhtiön perusparannusta varten. Siten lakiehdotuksen perusteella jää epäselväksi, onko luotonantajan tarkoitus ilmoittaa hallintakohderekisteriin tiedot vain uudisrakentamista tai yhtiön perusparannusta varten myönnettyistä nostetuista luotoista vai kattaako tiedonantovelvollisuus myös muut mahdolliset yhtiön luotot, kuten tiedot yhtiön luotollisista tileistä tai luottokorteista. Jos tarkoituksena on rajata luotonantajien tiedonantovelvollisuus koskemaan vain tiettyjä luottoja, tulisi nämä määritellä täsmällisesti laissa.

Verohallinto ehdottaa, että 17 b §:ään tarkennettaisiin tiedonantovelvollisten luotonantajien ja ilmoitettavien luottojen määritelmää. Ehdotetulla 17 b §:llä luotonantajille asetettaisiin uusi tiedonantovelvollisuus, joten on tärkeää, että tiedonantovelvollisuuden laajuus on määriteltävä riittävän täsmällisesti. Verohallinto toteaa myös, ettei lakiehdotuksen perusteluista käy ilmi, mitä luotonantajia tiedonantovelvollisuuden on käytännössä arvioitu koskevan eikä arvioitu vaikutuksia ilmoitusvelvollisten luotonantajien näkökulmasta.

Ehdotetussa huoneistotietojärjestelmässä annetun lain 17 a §:ssä säädettäisiin yhtiöiden ja 17 b §:ssä luotonantajien velvollisuudesta toimittaa tietoja huoneistotietojärjestelmään. Lakiehdotuksessa ei kuitenkaan ole säädetty siitä, millä tavoin tietojen ilmoittamista valvotaan. Rekisterin hyötytavoitteet voivat jäädä saavuttamatta, jos tietojen ilmoittamisen valvonta ei ole riittävää.

Verohallinto toteaa myös, että lakiehdotuksen 17 b §:n viittaus positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain 3 lukuun on tarpeeton, sillä positiivisesta luottotietorekisteristä annetussa laissa pykälänumerointi on juokseva.

### Tietojen luovuttamisen rajapinta

Lakiehdotuksen 19 §:n mukaan positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain 2 §:ssä tarkoitetulla rekisterinpitäjällä on oikeus salassapitosäännösten estämättä ilman käyttö lupaa saada huoneistotietojärjestelmästä positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämiseksi välttämättömät tiedot teknisen käyttöyhteyden avulla tai muulla tarkoitukseen soveltuvalla tavalla.

Verohallinto toteaa, että viranomaisten välisistä rajapintaluovutuksista säädetään julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annetussa laissa (tiedonhallintalaki). Verohallinto ehdottaa, että ehdotetussa 19 §:ssä käytettäisiin selvyyden vuoksi tiedonhallintalain mukaista teknisen rajapinnan käsitettä teknisen käyttöyhteyden sijaan.

Verohallinto kiinnittää huomiota siihen, että ehdotetun 19 §:n mukaisen teknisen rajapinnan rakentaminen aiheuttaa taloudellisia vaikutuksia niin Maanmittauslaitokselle kuin Verohallinnon Tulorekisteriyksikölle. Lakiehdotuksen perusteluissa ei kuitenkaan ole tarkemmalla tasolla arvoitu rajapinnan rakentamisesta aiheutuvia valtiontaloudellisia vaikutuksia tai sitä, millä tavoin kustannuksia on tarkoitus kattaa. Verohallinto ehdottaa, että jatkovalmistelussa esityksestä aiheutuvat valtiontaloudelliset vaikutukset, kuten toimintamenot ja henkilöressurssitarve, arvioitaisiin myös Verohallinnon Tulorekisteriyksikön näkökulmasta.

### Tietojen luovuttaminen Tulorekisteriyksikölle

Lakiehdotuksen 19 §:n 3 momentin mukaan positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain 2 §:ssä tarkoitetulla rekisterinpitäjällä on oikeus salassapitosäännösten estämättä ilman käyttö lupaa saada huoneistotietojärjestelmästä positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämiseksi välttämättömät tiedot.

Verohallinto toteaa, että ehdotetussa 19 §:n 3 momentissa mainittu positiivisen luottotietorekisterin ylläpitäminen ei vastaa huoneistotietojärjestelmästä positiiviseen luottotietorekisteriin luovutettavien tietojen käyttötarkoitusta. Tulorekisteriyksikön tehtäviin kuuluu positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain 2 §:n mukaan rekisteriä koskevan tietojärjestelmän ylläpitämisen lisäksi tietojen vastaanottaminen rekisteriin, niiden säilyttäminen rekisterissä sekä tietojen luovuttaminen rekisteristä laissa säädettyihin käyttötarkoituksiin luotonantajille ja viranomaisille. Positiivisen luottotietorekisterin tarkoituksena on lain 1 §:n mukaan varmistaa rekisteristä luovutettavien luottotietojen saatavuus erityisesti luotonantotilanteissa luottokelpoisuutta arvioitaessa, parantaa luonnollisten henkilöiden mahdollisuuksia hallita omaa talouttaan sekä edistää luotettavien luottomarkkinoita kuvaavien tietojen saatavuutta rahoitusvakauden ja luottomarkkinoiden seurannassa ja valvonnassa.

Tulorekisteriyksikkö tarvitsee huoneistotietojärjestelmän taloyhtiölainatietoja positiivisesta luottotietorekisteristä annetussa laissa säädettyjen tehtäviensä hoitamiseksi eli luovuttaakseen taloyhtiölainatiedot edelleen luotonannossa ja viranomaisten lakisääteisissä tehtävissä käytettäväksi. Ylivelkaantumisen torjunnan ja luotonantajien riskienhallinnan kannalta pidetään olennaisena, että positiivinen luottotietorekisteri sisältäisi kattavat tiedot luonnollisten henkilöiden luottokelpoisuuteen vaikuttavista veloista. Asumiseen kohdistuvat lainavastuut muodostavat merkittävän osan yksityishenkilöiden velkavastuista, joten tieto taloyhtiölainoista on tärkeää saada osaksi positiivisen luottotietorekisterin tietosisältöä.

Verohallinto ehdottaa, että 19 §:n 3 momentin muotoilua täsmennettäisiin siten, että Verohallinnon Tulorekisteriyksiköllä olisi oikeus salassapitosäännösten estämättä saada huoneistotietojärjestelmästä positiivisesta luottotietorekisteristä annetussa laissa säädettyjen tehtävien suorittamiseksi välttämättömät tiedot.

## Voimaantulo

Ehdotettavat lait on esitetty tulemaan voimaan vuoden 2025 aikana. Lakiehdotuksen mukaan voimaantulosäännöksen yhteydessä säädettäisiin yksityiskohtaisesti siitä, milloin tietojen toimittamista huoneistotietojärjestelmään koskevat uudet velvollisuudet on ensimmäisen kerran täytettävä. Esityksen perustelujen mukaan esitettyjen ajanjaksojen alkaminen perustuu rekisteriviranomaisena toimivan Maanmittauslaitoksen kyvykkyyksien kehittymiseen ja tietojen tallennusvalmiuden syntyymiseen tämän myötä. Ajanjaksojen kestot on arvioitu kunkin velvollisuuden kohteiden oletettuun tarpeeseen perustuen.

Lakiehdotuksen mukaan luotonantajien 17 b §:n mukainen tiedonantovelvollisuus on täytettävä ajanjaksolla 1.9.-30.11.2025. Yhtiöiden on täytettävä 17 a §:n mukainen tiedonantovelvollisuus ajanjaksolla aikaisintaan 1.12.2025 ja viimeistään 30.6.2026 riippuen myös käytettävästä tietojen toimittamistavasta. Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 a ja 17 b §:n mukaisen tiedonantovelvollisuuden on siten tarkoitus tulla ensimmäistä kertaa täytettäväksi eri aikoina.

Verohallinto kiinnittää huomiota siihen, että kyseessä olevista luotonantajien ja yhtiöiden ilmoitettavista tiedoista on tarkoitus yhdistää positiivisen luottotietorekisterin tarvitsemat tiedot. Siten positiivisen luottotietorekisterin tarvitsemia tietoja ei ole saatavilla ennen kuin sekä luotonantajat että yhtiöt ovat toteuttaneet tiedonantovelvollisuutensa ja nämä tiedot on voitu yhdistää huoneistotietojärjestelmässä. Verohallinto toteaa, että tietojen luovuttamisen ajankohdan osalta tulee huomioida se, ettei 19 §:n mukaista tietojen luovuttamista voida toteuttaa ennen kuin tarvittavat tiedot on ilmoitettu.

Voimaantuloa koskevan säännöksen mukaan yhtiön on täytettävä 17 a §:ssä tarkoitettu tiedonantovelvollisuus 13 a §:n 3 ja 4 kohdissa tarkoitetuista tiedoista ensimmäisen kerran 1 päivän joulukuuta 2025 ja 30 päivän kesäkuuta 2026 välisenä aikana. Verohallinto toteaa, että ehdotetussa huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 13 a §:n 3 kohdan mukaisen luoton käyttötarkoituksen osalta tiedonantovelvollisuus on kuitenkin asetettu 17 b §:n mukaan luotonantajalle. Verohallinto ehdottaa kyseistä viittaussäännöstä tarkistettavaksi siltä osin, onko voimaantulosäännöksessä ollut tarkoitus viitata yhtiön ilmoitettavien tietojen osalta 13 a §:n 4 ja 5 kohdan tietoihin.

Pääjohtaja

Markku Heikura

Erityisasiantuntija

Heidi Oikarinen