

Asia: VN/3063/2020

## **Lausuntopyyntö työryhmän mietinnöstä positiivista luottotietorekisteriä koskevaksi lainsäädännöksi**

### Lausunnonantajan lausunto

**Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Lausunnonantajasta

Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 300 000 asuntoa. Nämä asunnot ovat noin kolmasosa kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 440 000 asukasta. Suomen Vuokranantajat tarjoaa Suomen parasta asiantuntijatieta vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa. Yhdistyksellämme on yli 24 000 jäsentä.

Lausunto

Suomen Vuokranantajat ry pitää positiivista luottotietorekisteriä erittäin kannatettavana hankkeena. Haluamme kuitenkin kiinnittää huomion siihen, että Suomessa asuu vuokralla noin 1,5 miljoonaa ihmistä. Vuokrasuhteet ovat yleisimpiä kestovelkasuhteita. Mietinnössä ei ole huomioitu lainkaan vuokranantajien asemaa huomattavan suurena velkojajahona. Mietintöä ei tule hyväksyä hallituksen esitykseksi sellaisenaan.

Vuokranantajilla tulee olla jatkossakin riittävät mahdollisuudet arvioida vuokralaisehdokkaiden taloudellista asemaa vuokranmaksukyvyn näkökulmasta. Tämän vuoksi vähintään nykyisenkaltainen mahdollisuus tarkastella vuokralaisehdokkaan luottotietoja tulee säilyttää. Oikeusministeriössä on kuitenkin samanaikaisesti käynnissä myös hanke, jolla maksuhäiriömerkintöjen säilytysaikaan ollaan lyhentämässä. Tätä kokonaisuutta, jossa samanaikaisesti heikennetään vuokranantajien käytössä olevan negatiivisen luottotietorekisterin sisältöä eikä tarjota uutta tietoa positiivisen luottotietorekisterin myötä, on pidettävä ongelmallisena.

Vuokrasuhteessa on kyse velkasuhteesta, ja sitä varten vuokranantajan on pystyttävä selvittämään vuokralaisen maksukyky riittävällä luotettavuudella. Luottotietolain esitöissä (HE 241/2006) on todettu seuraavaa: ”Vuokrasopimuksissa on kysymys sopimuksista, jotka luonteeltaan ovat kestovelkasuhteita ja joissa vuokranantajan mahdollisuuksia varmistua toisen osapuolen kyvystä vastata sitoumuksestaan voidaan pitää hyväksyttävänä siitä riippumatta, maksetaanko vuokra etuvai jälkikäteen.” Nyt lausuttavana olevassa mietinnössä ei ole lainkaan arvioitu positiivisen luottotietorekisterin tietojen merkitystä vuokrasopimusten kannalta.

Suomen Vuokranantajat ry ei esitä vuokranantajille oikeutta tarkastella oma-aloitteisesti vuokralaisehdokkaiden tietoja kuten se on mahdollista negatiivisen luottotietorekisterin osalta. Huomautamme lisäksi, ettei lainsäädännössä ole määritelty esimerkiksi ammattimaista vuokranantajaa. Erilaisia vuokranantajia ei tule siten jatkossakaan kohdella toisistaan poikkeavalla tavalla.

Esitämme kuitenkin muutamia konkreettisia muutostarpeita positiivista luottotietorekisteriä koskevaan lainsäädäntöön. Nähdäksemme näillä pienillä muutoksilla esityksestä on mahdollista saada merkittävästi hyväksyttävämpi vuokranantajien näkökulmasta. Korostamme, että esitykset ovat nähdäksemme myös vuokralaisehdokkaiden ja vuokramarkkinoiden etu kokonaisuudessaan. Lisäksi ne ehkäisevät osaltaan ylivelkaantumista.

Oikeus saada tietoja positiivisesta luottotietorekisteristä

Pidämme tärkeänä, että rekisteröidyillä on oikeus saada kattavasti ja maksuttomasti itseään koskevat tiedot sähköisestä asiointipalvelusta.

Positiivisen luottotietorekisterin tietojensaantioikeutta on esitetty hyvin rajoitetuksi. Esitämme, että rekisteröity voisi halutessaan tulostaa erilaisia luottotietoraportteja itsestään sähköisten asiointipalvelun kautta. Näitä raportteja rekisteröity voi itse halutessaan toimittaa myös kolmansille osapuolille esimerkiksi vuokrasopimuksen solmimista varten. Riittävänä tietosisältönä voitaisiin pitää tulojen ja velkojen kokonaismääriä.

Vuokramarkkinoilla vuokralaisen maksukykyyn selvittäminen on vuokranantajan kannalta ensisijaisen tärkeää. Vuokrasopimuksen osalta kyse on jatkuvasta velkasuhteesta. Nykyisin vuokranantajat voivat luottotietojen tarkistamisen lisäksi pyytää vuokralaista toimittamaan esimerkiksi kopioita palkkakuiteistaan riittävän tulotason varmentamiseksi. Sähköiseen asiointipalveluun tulisi luoda mahdollisuus, jonka avulla rekisteröity voisi tulostaa itsestään luottotietoraportin esimerkiksi vuokrasopimuksen tekemistä varten.

Edellä todetuilla perusteilla esitämme positiivisesta luottotietorekisteristä annettavan lain 24 §:n 1 momenttia muutettavaksi siten, että rekisteröidyllä olisi oikeus katselun lisäksi saada sähköisen asiointipalvelun kautta maksuttomia tulosteita sinne tallennetuista tiedoista. Rekisteröity voisi siten niin halutessaan käyttää tietoja oman maksukykyensä osoittamiseksi vuokranantajalle. Tällaista mahdollisuutta on pidetty hyödyllisenä myös luottotietolakia säädettäessä (ks. lain 10 §:n 3 momentti ja HE 241/2006).

Maksuviivetietojen tulee näkyä myös luottotietolain mukaisessa luottotietorekisterissä

Maksuviivetietoja ei mietinnössä ehdoteta talletettavaksi luottotietolaissa tarkoitettuihin luottotietorekistereihin. Esitystä tulisi tältä osin muuttaa. Maksuviivetiedot tulisi näkyä myös negatiivisessa luottotietorekisterissä, sillä maksuerän myöhästyminen 45 päivällä on merkittävä velallisen laiminlyönti.

Myöhästyneen erän maksamisen jälkeen tiedon tulisi poistua välittömästi myös negatiivisesta luottotietorekisteristä. Asia on erityisen tärkeä siksi, että positiivisen luottotietorekisterin tietoja voi tarkastella hyvin rajoitetusti. Vuokranantajavelkojilla ei olisi mietinnön esitysten nojalla lainkaan mahdollisuutta selvittää muiden luotonmyöntäjien tavoin vuokralaisen mahdollisia maksuviiveitä. Koska maksuviivetieto poistuisi myös negatiivisesta luottotietorekisteristä välittömästi myöhästyneen erän maksamisen jälkeen, ei tällaisella muutoksella voida nähdäksemme katsoa olevan juurikaan negatiivisia vaikutuksia rekisteröidyn kannalta (erityisesti ottaen huomioon jo nykyinen mahdollisuus maksuviivetietojen tallentamiseen luottotietolain 14 §:n nojalla). Lisäksi korostamme sitä, että 45 päivän maksuviive on huomattava velallisen laiminlyönti. Laiminlyönti on luonteeltaan sellainen, että sillä on merkitystä kaikissa luottotietolain 19 §:ssä mainituissa käyttötarkoituksissa.

Esitysluonnoksenkin mukaan tiedot tällaisista maksuviiveistä antavat tietoa mahdollisista maksuvaikeuksista ja voivat mahdollistaa siten velkakierteeseen puuttumisen jo entistä varhaisemmassa vaiheessa. Olisi myös velallisen kannalta edullista, jos erilaiset velkojat laajasti voisivat ottaa tällaiset maksuviivetiedot huomioon. Isot vuokranantajat voisivat esimerkiksi maksuviivetietojen osalta päätellä velallisen maksukyvyyn olevan heikkenemässä ja tarjota tämän vuoksi edullisempaa vaihtoehtoa vuokra-asunnoksi. Tällainen mahdollisuus olisi velkojan, velallisen ja koko yhteiskunnan edun mukaista.

Mietinnön sivulla 46 on todettu nykyisen luottotietolain 14 §:n olevan jokseenkin ongelmallinen luottotietojen tasalaatuisuuden sekä velallisten yhdenvertaisen kohtelun kannalta. Tässä yhteydessä olisi syytä korjata esitetyt ongelmat myös negatiivisen luottotietorekisterin osalta.

Nykyisen luottotietolain 14 § jäänee uuden lainsäädännön jälkeen käytännössä merkityksettömäksi. Luottotietolain 14 §:ää tulisi nähdäksemme muuttaa siten, että luottotietorekisteriin saadaan tallettaa positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain 9 §:ssä mainitut maksuviivetiedot.

Positiivisesta luottotietorekisteristä annettavan lain 9 §:n tulee tämän mahdollistamiseksi lisätä 2 momentti:

”Edellä 1 momentissa tarkoitetut tiedot saa salassapitosäännösten estämättä luovuttaa luottotietotoiminnan harjoittajille luottotietolaissa (527/2007) tarkoitettuun luottotietorekisteriin tallettamista ja rekisteristä luovuttamista varten.”

Pääomatulojen sisällyttämistä tulorekisteriin tulee harkita

Pääomatulot voivat muodostaa yksityishenkilöille merkittävän tulolähteen. Edellisen vahvistetun verotuksen osalta pääomatulot olisivat helposti saatavissa Verohallinnolta. Jos positiiviseen luottotietorekisteriin halutaan mahdollisimman kattavat tiedot rekisteröidyn tuloista, tulisi pääomatulojen sisällyttämistä tietoihin vähintäänkin selvittää tarkemmin. Luotonhakijan tulisi tällöin selvittää pääomatulonsa luottoa hakiessaan vain, mikäli tulot olisivat olennaisesti muuttuneet.

Yhteenveto

Suomen Vuokranantajat kannattaa mietinnössä esitettyjä ehdotuksia edellä todetuin muutoksin. Erityisen tärkeänä pidämme tarkennuksia rekisteröidyn oikeuteen saada tietoja positiivisesta luottotietorekisteristä sekä maksuviivetietojen sisällyttämistä negatiiviseen luottotietorekisteriin.

Tarik Ahsanullah

Päälakimies

Suomen Vuokranantajat ry

tarik.ahsanullah@vuokranantajat.fi

Ahsanullah Tarik  
Suomen Vuokranantajat ry

