

Asia: VN/2162/2024

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

### Lausunnonantajan lausunto

#### **Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Nordea Bank Abp (jäljempänä 'Nordea') kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa. Positiivinen luottorekisteri kokonaisuudessaan on auttanut parantamaan luottopäätösten laatua ja nopeuttamaan luottoprosessia tarjoamalla kokonaiskuvan asiakkaan tilanteesta. Näin ollen asunto-osakeyhtiölainojen osakaskohtaisten velkaosuuksien sisällyttäminen positiiviseen luottotietorekisteriin mahdollistaa isossa kuvassa tavoitteiden mukaisesti henkilöasiakkaiden luottokelpoisuuden arvioinnin oikeilla ja validoiduilla vastuutiedoilla. Uusi tieto mahdollistaa sekä asiakkaille että pankille kokonaiskuvan luotonhakijan velkaantumisen kokonaistilanteesta ennen haettua luottoa.

Olisi kuitenkin tärkeää, että esitystä muokattaisiin siten, että luotonmyöntäjillä olisi mahdollisuus saada tietoonsa taloyhtiön yksilöintitiedot. Näin uudet tiedot mahdollistavat entistä automaattisemman, laadukkaamman ja nopeamman prosessin.

Nordea korostaa erityisesti seuraavia asioita:

- Esitysluonnoksen mukainen tietosisältö tukee pankkien ja rahalaitosten luottoriskiarviota asuntoluoton hakutilanteessa, jossa luoton hakijalla tai hakijoilla on vain yksi taloyhtiövastuu tai ei aiempaa taloyhtiövastuuta ollenkaan. Tällöin luotonmyöntäjä pystyy saavuttamaan prosessi- ja automatisaatiohyötyjä nojautuen ainoastaan positiivisesta luottotietorekisteristä saataviin tietoihin.
- Tapauksissa, joissa hakijalla tai hakijoilla on ennestään useita taloyhtiöluottoja, joita pankki on saattanut rahoittaa taloyhtiölainan lisäksi henkilöasiakkaiden henkilökohtaisilla asuntoluotoilla, syntyy pankille taloyhtiöluottojen kohdentamisongelma. Tämä johtuu siitä, että hallituksen esityksen mukaan pankit eivät saa käyttöönsä taloyhtiön yksilöintitietoja. Suuri osa asuntoluototuksesta liittyy asunnonvaihtotilanteisiin ja näissä tapauksissa pankki arvioi hakijan tai hakijoiden luottokelpoisuuden tilanteessa luotonmyönnön jälkeen. Tällöin on oleellista tunnistaa hakijan tai

hakijoiden kokonaisvastuut haetun luoton jälkeen, huomioiden myös mitkä hakijan tai hakijoiden nykyiset vastuut tullaan maksamaan uuden asuntotransaktion yhteydessä pois, sisältäen sekä taloyhtiövastuut että henkilökohtaiset asuntoluotot.

- Hakijan tai hakijoiden todellisten kokonaisvastuiden tunnistaminen haetun luoton jälkeen on oleellista, jotta pankki pystyy laskemaan oikein asuntoluotonhakijan luottojen ja rahoitusvastikkeiden enimmäishoitorasitteen (FIVA/2022/937) sekä enimmäisluototussuhteen (FIVA/2023/838).
- Mikäli taloyhtiölainojen kohdennustietoa ei ole saatavilla rekisteristä, joutuu pankki tarkastamaan tietojen oikeellisuuden pyytämällä isännöitsijäntodistukset kaikissa tilanteissa, jossa hakijalla tai hakijoilla on useampia kuin yksi taloyhtiövastuu. Mikäli näin joudutaan toimimaan, eivät hallituksen esityksessä esitetyt tavoitteet luottoprosessin tehostamisesta tule toteutumaan, eikä toisaalta positiiviseen luottotietorekisteriin tallennettavien henkilötietojen minimointi palvele rekisterin käyttötarkoitusta.

Kunnioitavasti,

Nordea Bank Abp

Sakari Wuolijoki

Lakiasiaintohtaja

Group Legal Finland

Jussi Pajala

Toimitusjohtaja

Nordea Kiinnitysluottopankki Oyj

Salpakari Riina  
Nordea Bank Oyj