



Muistio

10.12.2024

VN/2162/2024
VN/2162/2024-MMM-14

MMM lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain muuttamiseksi

Maa- ja metsätalousministeriö esittää lausuntonaan seuraavaa:

Uudistuksessa on tarkoituksena tuoda positiiviseen luottotietorekisteriin huoneistotietojärjestelmästä tietoja taloyhtiölainojen aiheuttamista luonnollisten henkilöiden ensisijaisista vastuista. Taloyhtiölainat ovat yhtiöiden lainoja, mutta niiden vastuut kohdistuvat osakeryhmille ja sitä kautta osakkeenomistajille. Taloyhtiölainan hoitaminen edellyttää pääomavastikkeiden keräämistä, jolla katetaan taloyhtiölainan pääomalyhennykset sekä muut lainanhoitokulut.

Taloyhtiölainat ovat luonteeltaan yhteisvastuullisia lainoja. Mikäli osakas ei hoida vastuitaan yhtiön päin, muiden osakkaiden on katettava tästä aiheutuvat kustannukset ja tilanteista voi aiheutua ongelmia myös yhtiön taloudelle. Osakkaan ylivelkaantumisen ehkäiseminen on olennaista paitsi osakkaan taloudellisen suoriutumisen kannalta myös yhtiöiden muiden osakkaiden ja yhtiöiden kannalta, ja myös yhtiöitä lainoittavien luottolaitosten kannalta.

Vastuu pääomavastikkeen (ja muidenkin vastikkeiden) maksamisesta yhtiölle liittyy osakkeen omistamiseen. Luovutustilanteessa uusi osakkeenomistaja on vastuussa yhtiölle yhtiövastikkeista omistusoikeuden siirtymisestä lähtien (asunto-osakeyhtiölaki 3:6.2 §). Toisaalta uusi omistaja voi joutua vastaamaan vanhan omistajan maksulaiminlyönnistä yhteensä kuuden kuukauden ajalta (asunto-osakeyhtiölaki 3:7 §). Käytännössä kuitenkin tilanteissa, joissa luovuttajalla on maksurästejä, ne ilmenevät isännöitsijän todistukselta ja suoritetaan kaupanteon yhteydessä yhtiölle tai maksurästit on muutoin huomioitu kaupan ehdoissa. Siten vaikka taloyhtiölainat ovat yhtiön lainoja, ja toissijaisesti kaikki osakkaat ovat yhteisvastuullisia, on omistajalla velvollisuus suorittaa yhtiövastikkeet omistusajaltaan, ja yhtiö voi niitä tarvittaessa myös periä maksettavaksi. Taloyhtiölainojen yhteisvastuullisuudesta riippumatta omistaja on vastuussa omistamisenaikaisista maksuista yhtiölle, joten vastuu pääomavastikkeesta käyttäytyy tässä suhteessa aivan samalla tavalla kuin henkilökohtaiseen lainaan liittyvä vastuu.

Positiivisen luottotietorekisterin kehittäminen Suomessa perustuu Euroopan Neuvoston Suomelle antamiin [maakohtaisiin suosituksiin vuonna 2019](#). Suosituksissa kiinnitetään huomiota taloyhtiölainoihin ja niiden vaikutukseen velkaantumisessa: ”Alhaiset korot ja kohentuneet talousnäkymät ovat lisänneet lainanannon kokonaismäärää erityisesti asunto-osakeyhtiöiden yhtiölainojen kautta.”. Nyt kyseessä oleva muutosehdotus toteuttaa maakohtaisia suosituksia tuomalla taloyhtiölainojen vastuut näkyviin luotonantajille ja tietyille viranomaisille positiivisessa luottotietorekisterissä.

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Maa- ja metsätalousministeriö

Käyntiosoite
Besöksadress
Office

Puhelin
Telefon
Telephone

Faksi
Fax
Fax

s-posti, internet
e-post, internet
e-mail, internet

PL 30
00023 Valtioneuvosto

Hallituskatu 3 A
Helsinki

0295 16001
+358 295 16001

kirjaamo.mmm@gov.fi

Tiedot taloyhtiölainoista hallinnoidaan taloyhtiöissä. Osakeomistukset merkitään osakehuoneistorekisteriin Maanmittauslaitoksen kirjaamisprosessissa. EU:n elpymis- ja palautumistukiväline (RRF) rahoittaa huoneistotietojärjestelmän kehittämisen siten, että huoneistotietojärjestelmän avulla voidaan toimittaa taloyhtiölainoista aiheutuvat vastuut positiiviseen luottotietorekisteriin. Huoneistotietojärjestelmä on tässä keskeinen elementti, koska omistajatiedot kirjataan huoneistotietojärjestelmään ja huoneistotietojärjestelmästä on olemassa yhteydet taloyhtiöiden käyttämiin järjestelmiin. Kehitystyössä huoneistotietojärjestelmään tulee ylläpidettäväksi taloyhtiöiden lainojen tiedot osakeryhmäkohtaisesti. Kumpaakin tietoa tarvitaan positiivisen luottotietorekisterin käyttöön, jotta taloyhtiölainojen vastuut voidaan tuottaa riittävän ajantasaisesti ja ilman liiallista hallinnollisen taakan lisääntymistä taloyhtiöissä.

Huoneistotietojärjestelmän kehittäminen sisältyy Suomen elpymis- ja palautumissuunnitelmaan (RRP), ja yhtenä päätavoitteena on tuottaa positiivisen luottotietorekisterin tarvitsema tieto Suomen maakohtaisten suositusten mukaisesti. Tähän liittyvä kehitystyö on käynnissä, ja palvelut tulevat käyttöön 30.6.2026 mennessä. Kehitystyön sisältö ja aikataulu RRP-suunnitelmassa ovat Suomea sitovia.

Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, että positiivisen luottotietorekisterin tietosisällön laajentaminen esitetyllä tavalla on perusteltua. Muutoksella tavoitellaan ylivelkaantumisen ehkäisemistä. Taloyhtiölainatietojen tuominen positiiviseen luottotietorekisteriin tuo luotonantajille näkyväksi asumiseen liittyviä lainakustannuksia, jotka voivat olla varsinkin uusissa kohteissa merkittäviä.

Ylijohtaja

Pentti Lähteenoja

Hankepäällikkö

Paavo Häikiö

VN/2162/2024-MMM-14

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons: