

# SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

Julkaistu Helsingissä 20 päivänä helmikuuta 2023

186/2023

## Laki

### eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

#### *Soveltamisala*

Tämä laki koskee elinkeinonharjoittajia, jotka myöntävät kuluttajansuojalain (38/1978) 7 tai 7 a luvun soveltamisalaan kuuluvia kuluttajaluottoja. Laki koskee myös elinkeinonharjoittajia, jotka välittävät luottoja kuluttajille, jos luoton myöntää jokin muu kuin kuluttajansuojalain 7 tai 7 a luvussa tarkoitettu luotonantaja (*vertaislaina*).

Lisäksi laki koskee elinkeinonharjoittajia, jotka myöntävät luottoja asunto-osakeyhtiöille tai muille asuntoyhteisöille (*asuntoyhteisöluotto*).

Tämä laki ei koske:

- 1) Finanssivalvonnasta annetun lain (878/2008) 4 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettuja luottolaitoksia ja kolmannen maan luottolaitosten sivuliikkeitä;
- 2) luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 1 luvun 7 §:n 3 momentissa tarkoitettuja ulkomaisia ETA-luottolaitoksia;
- 3) panttilainauslaitoksia;
- 4) elinkeinonharjoittajia, jotka myöntävät kuluttajaluottoja vain myymiensä kulutushyödykkeiden oston rahoittamiseksi;
- 5) valtiota, kuntaa eikä muuta julkisyhteisöä.

2 §

#### *Säännösten soveltamisen rajoitukset eräissä tapauksissa*

Lain 3–12 ja 23 § eivät koske elinkeinonharjoittajia, joita Finanssivalvonta valvoo Finanssivalvonnasta annetun lain 4 §:n 2 momentin 2–6, 8, 8 a ja 9–16 kohdan tai 3–6 momentin nojalla, eivätkä mainitun lain 5 §:n 23 kohdassa tarkoitettuja maksupalvelujen tarjoajia.

3 §

#### *Oikeus myöntää kuluttajaluottoja ja asuntoyhteisöluottoja ja välittää vertaislainoja*

Elinkeinonharjoittaja saa myöntää kuluttajaluottoja tai asuntoyhteisöluottoja vain, jos se on rekisteröity tämän lain mukaisesti luotonantajaksi. Elinkeinonharjoittaja saa välittää vertaislainoja vain, jos se on rekisteröity tämän lain mukaisesti vertaislainanvälittäjäksi tai luotonantajaksi.

## 4 §

*Luotonantaja- ja vertaislainanvälittäjärekisteri ja rekisteri-ilmoitus*

Luotonantajien ja vertaislainanvälittäjien valvomiseksi pidetään rekisteriä (*luotonantaja- ja vertaislainanvälittäjärekisteri*), jonka rekisterinpitäjä on Finanssivalvonta.

Sen, joka aikoo tarjota kuluttajaluottoja tai asuntoyhteisöluottoja taikka välittää vertaislainoja, on tehtävä ilmoitus Finanssivalvonnalle rekisteriin merkitsemistä varten. Rekisteri-ilmoitukseen on sisällytettävä:

- 1) 8 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdassa tarkoitetut tiedot;
- 2) tieto siitä, hakeeko ilmoituksen tekijä rekisteröintiä luotonantajaksi vai vertaislainanvälittäjäksi ja, jos kyse on luotonantajaksi rekisteröitymisestä, aikooko tämä myöntää myös kuluttajansuojalain 7 a luvun soveltamisalaan kuuluvia asunto-omaisuuteen liittyviä kuluttajaluottoja tai asuntoyhteisöluottoja taikka välittää vertaislainoja;
- 3) selvitys 7 §:n 1 momentissa tarkoitetuista henkilöistä, joiden luotettavuus tulee arvioitavaksi, jos ilmoituksen tekijä on oikeushenkilö;
- 4) selvitys ilmoituksen tekijän tai, jos ilmoituksen tekijä on oikeushenkilö, 7 §:n 2 momentissa tarkoitettujen henkilöiden koulutuksesta ja työkokemuksesta;
- 5) tieto siitä, onko ilmoituksen tekijällä tarkoitus vastaanottaa asiakasvaroja, ja selvitys siitä, miten ilmoituksen tekijä aikoo huolehtia asiakasvarojen säilyttämisestä ja käsittelemisestä.

Ilmoituksen tekijän on Finanssivalvonnan pyynnöstä toimitettava muutkin tiedot, jotka ovat tarpeen rekisteröinnin edellytysten täyttymisen arvioimiseksi.

Finanssivalvonta voi antaa tarkempia määräyksiä tässä pykälässä säädetyn ilmoitusvelvollisuuden täyttämistä.

## 5 §

*Rekisteröinnin edellytykset*

Finanssivalvonnan on rekisteröitävä ilmoituksen tekijä luotonantajaksi tai vertaislainanvälittäjäksi, jos:

- 1) ilmoituksen tekijällä on oikeus harjoittaa elinkeinoa Suomessa;
- 2) ilmoituksen tekijä ei ole konkurssissa ja, jos hän on luonnollinen henkilö, on täysi-ikäinen eikä hänen toimintakelpoisuuttaan ole rajoitettu;
- 3) ilmoituksen tekijä on luotettava;
- 4) ilmoituksen tekijällä on sellainen luottotoiminnan tuntemus kuin harjoitetun luotto-toiminnan tai vertaislainanvälityksen luonteeseen ja laajuuteen katsoen on tarpeen.

Finanssivalvonta voi evätä rekisteröinnin, jos olosuhteet huomioon ottaen on ilmeistä, että ilmoituksen tekijä aikoo harjoittaa kuluttajaluottojen tai asuntoyhteisöluottojen tarjoamista taikka vertaislainanvälitystä toisen välikätenä.

## 6 §

*Luotettavuus*

Ilmoituksen tekijää tai 7 §:n 1 momentissa tarkoitettua henkilöä ei pidetä 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa edellytetyllä tavalla luotettavana, jos hänet on lainvoiman saaneella tuomiolla viiden arviota edeltäneen vuoden aikana tuomittu vankeusrangaistukseen tai kolmen arviota edeltäneen vuoden aikana sakkorangaistukseen rikoksesta, jonka voidaan katsoa osoittavan hänen olevan ilmeisen sopimaton harjoittamaan kuluttajaluottojen tai asuntoyhteisöluottojen tarjoamista taikka vertaislainanvälitystä, omistamaan mainitunlaista toimintaa harjoitettavaa yhteisöä tai toimimaan sen hallituksen jäsenenä tai varajäsenenä, toimitusjohtajana tai toimitusjohtajan sijaisena taikka muussa ylimmässä johdossa,

taikka jos hän on muutoin aikaisemmalla toiminnallaan osoittanut olevansa ilmeisen sopimaton toimimaan mainitunlaisessa tehtävässä.

Finanssivalvonnalla on oikeus saada sakon täytäntöönpanosta annetun lain (672/2002) 46 §:ssä tarkoitettuja sakkorekisteristä tiedot, jotka ovat tarpeen 1 momentissa tarkoitettun henkilön luotettavuuden selvittämiseksi. Finanssivalvonnan oikeudesta saada tietoja rikosrekisteristä säädetään rikosrekisterilaissa (770/1993).

## 7 §

*Oikeushenkilö ilmoituksen tekijänä*

Jos ilmoituksen tekijä on oikeushenkilö, 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa säädetty vaatimus luotettavuudesta koskee toimitusjohtajaa ja hänen sijaistaan, hallituksen jäsentä ja varajäsentä, hallintoneuvoston ja siihen rinnastettavan toimielimen jäsentä ja varajäsentä, vastuunalaista yhtiömiestä, muuta ylimpään johtoon kuuluvaa ja sitä, jolla on suoraan tai välillisesti vähintään kymmenesosa osakeyhtiön osakkeista tai osakkeiden tuottamasta äänivallasta tai vastaava omistus tai määräämisvalta, jos kyse on muu yhteisö kuin osakeyhtiö.

Jos ilmoituksen tekijä on oikeushenkilö, 5 §:n 1 momentin 4 kohdassa säädetty vaatimus luottotoiminnan tuntemuksesta koskee ylintä johtoa. Jos ilmoituksen tekijä harjoittaa myös muuta liiketoimintaa kuin kuluttajaluottojen tai asuntoyhteisöluottojen tarjoamista taikka vertaislainanvälitystä, vaatimus koskee kuitenkin niitä henkilöitä, jotka tosiasiallisesti vastaavat luottotoiminnasta tai vertaislainanvälityksestä.

## 8 §

*Rekisteriin merkittävät tiedot ja muutoksista ilmoittaminen*

Luotonantaja- ja vertaislainanvälittäjärekisteriin merkitään:

1) yksityisen elinkeinonharjoittajan täydellinen nimi ja henkilötunnus tai tämän puuttuessa syntymäaika sekä toiminimi, mahdollinen aputoiminimi, yritys ja yhteisötunnus tai muu vastaava tunniste ja niiden toimipaikkojen käyntiosoite, joissa luottotoimintaa tai vertaislainanvälitystä harjoitetaan;

2) oikeushenkilön toiminimi, mahdollinen aputoiminimi, yritys ja yhteisötunnus tai muu vastaava tunniste ja niiden toimipaikkojen käyntiosoite, joissa luottotoimintaa tai vertaislainanvälitystä harjoitetaan;

3) se, onko elinkeinonharjoittaja luotonantaja vai vertaislainanvälittäjä ja, jos kyse on luotonantajasta, mahdollinen tieto siitä, että tämä myöntää myös kuluttajansuojalain 7 a luvun soveltamisalaan kuuluvia asunto-omaisuuteen liittyviä kuluttajaluottoja tai asuntoyhteisöluottoja taikka välittää vertaislainoja;

4) niiden henkilöiden täydellinen nimi ja henkilötunnus tai tämän puuttuessa syntymäaika, joiden luotettavuus on rekisteröinti-ilmoitusta käsiteltäessä selvitetty;

5) niiden henkilöiden täydellinen nimi ja henkilötunnus tai tämän puuttuessa syntymäaika, joiden luottotoiminnan tuntemus on rekisteröinti-ilmoitusta käsiteltäessä selvitetty;

6) tieto siitä, onko luotonantajalla tai vertaislainanvälittäjällä oikeus ottaa vastaan asiakasvaroja;

7) rekisteröinnin päivämäärä;

8) luotonantajalle tai vertaislainanvälittäjälle Finanssivalvonnasta annetun lain nojalla määrätyt hallinnolliset seuraamukset sekä sellaiset kehotukset ja kiellot, joiden tehosteeksi on asetettu uhkasakko;

9) rekisteristä poistamisen syy ja ajankohta.

Rekisteriin merkitään myös tiedot niistä, joille on määrätty 22 §:ssä tarkoitettu kielto harjoittaa kuluttajaluottojen tai asuntoyhteisöluottojen tarjoamista taikka vertaislainanvälitystä. Tällainen tieto sekä tieto 1 momentin 8 kohdassa tarkoitetuista seuraamuksista, ke-

hotuksista ja kielloista on poistettava rekisteristä viiden vuoden kuluttua sen vuoden päätyemisestä, jona seuraamus tai kiello on määrätty. Tietoa rikosoikeudellisesta seuraamuksesta ei merkitä rekisteriin.

Luotonantajan ja vertaislainanvälittäjän on viipymättä ilmoitettava Finanssivalvonnalle rekisteriin merkittyjen tietojen muutoksista. Lisäksi luotonantajan ja vertaislainanvälittäjän on ilmoitettava Finanssivalvonnalle toimintansa lopettamisesta.

## 9 §

*Tietojen luovuttaminen*

Finanssivalvonnan oikeudesta luovuttaa salassapitosäännösten estämättä tietoja säädetään Finanssivalvonnasta annetun lain 71 §:ssä.

Sen estämättä, mitä Finanssivalvonnasta annetun lain 71 §:ssä ja viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 16 §:n 3 momentissa säädetään, rekisteristä saa luovuttaa henkilötietoja tulosteena taikka saattaa ne yleisesti saataville sähköisen tietoverkon kautta tai luovuttaa ne muutoin sähköisessä muodossa. Henkilötietoja voidaan hakea sähköisen tietoverkon kautta vain yksittäisinä hakuina. Tieto henkilötunnuksesta saadaan kuitenkin luovuttaa tämän lain nojalla vain, jos tieto annetaan tulosteena tai teknisenä tallenteena ja jos luovutuksensaajalla on oikeus henkilötunnuksen käsittelyyn tietosuojalain (1050/2018) 29 §:n tai muun lain nojalla.

## 10 §

*Luotonantajan ja vertaislainanvälittäjän johdon velvoitteet*

Luotonantajan ja vertaislainanvälittäjän tai, jos luotonantaja tai vertaislainanvälittäjä on oikeushenkilö, sen ylimmän johdon on huolehdittava siitä, että toiminnassa noudatetaan hyvää luotonantotapaa ja että toimintaa muutoinkin harjoitetaan lainmukaisesti. Näiden on lisäksi huolehdittava siitä, että toimintaan osallistuvilla henkilöillä on tehtävässä tarvittava riittävä ammattitaito.

Jos luotonantaja myöntää kuluttajansuojalain 7 a luvun soveltamisalaan kuuluvia kuluttajaluottoja, niillä luotonantajan palveluksessa olevilla ja muutoin luotonantajan lukuun toimivilla henkilöillä, jotka osallistuvat luottojen myöntämiseen, on oltava luottotoimintaa koskeva riittävä tietämys ja pätevyys kuluttajille tarkoitetuista kiinteää asunto-omaisuutta koskevista luottosopimuksista ja direktiivien 2008/48/EY ja 2013/36/EU sekä asetuksen (EU) N:o 1093/2010 muuttamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2014/17/EU III liitteessä säädetyllä tavalla. Lisäksi henkilöillä, joiden välittömän johdon ja valvonnan alaisina edellä tarkoitetut henkilöt toimivat, on oltava vastaava asiantuntemus. Vaadittavasta asiantuntemuksesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

Lisäksi kuluttajansuojalain 7 a luvun soveltamisalaan kuuluvia kuluttajaluottoja myöntävän luotonantajan tai, jos luotonantaja on oikeushenkilö, sen ylimmän johdon on varmistettava, että kuluttajansuojalain 7 a luvun 3 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun asunto-omaisuuden arvioitsijalla on arviointitehtävään tarvittava riittävä ammattitaito.

## 11 §

*Oikeus asiakasvarojen vastaanottamiseen*

Finanssivalvonnan on myönnettävä ilmoituksen tekijälle oikeus vastaanottaa asiakasvaroja, jos ilmoituksen tekijä on toimittanut Finanssivalvonnalle selvityksen asiakasvarojen säilyttämisestä ja käsittelystä 12 §:n 1 momentissa edellytetyllä tavalla eikä ilmoituksen tekijää ole pidettävä ilmeisen sopimattomana vastaanottamaan asiakasvaroja.

Sopimattomuutta arvioitaessa Finanssivalvonnan tulee ottaa huomioon ilmoituksen tekijän taloudellinen asema ja se, onko tämä hoitanut veroihin, lakisääteisiin eläke-, tapaturma- tai työttömyysvakuutusmaksuihin tai Tullin perimiin maksuihin liittyvät velvoitteensa.

Jos ilmoituksen tekijä on oikeushenkilö, sopimattomuuden arviointi tulee tehdä oikeushenkilön lisäksi toimitusjohtajasta, hänen sijaisestaan, hallituksen jäsenestä ja varajäsenestä, hallintoneuvoston ja siihen rinnastettavan toimielimen jäsenestä ja varajäsenestä, vastuunalaisesta yhtiömiehestä, muusta ylimpään johtoon kuuluvasta ja siitä, jolla on suoraan tai välillisesti vähintään kymmenesosa osakeyhtiön osakkeista tai osakkeiden tuottamasta äänivallasta tai vastaava omistus tai määräämisvalta, jos kyseessä on muu yhteisö kuin osakeyhtiö.

Edellä 2 momentissa mainitut seikat tulee selvittää myös ilmoituksen tekijään ja, jos tämä on oikeushenkilö, 3 momentissa mainittuihin henkilöihin välittömästi kytkeytyvistä yritys- ja yhteisötietolain (244/2001) 3 §:ssä tarkoitetuista rekisteröitävistä yrityksistä tai yhteisöistä ilmoituksen tekemistä edeltäneiltä kolmelta vuodelta.

## 12 §

### *Asiakasvarojen säilytys ja käsittely*

Luotonantajan ja vertaislainanvälittäjän on järjestettävä hallintaansa luovutettujen asiakkaiden varojen säilytys ja käsittely luotettavalla tavalla. Luotonantajan ja vertaislainanvälittäjän on erityisesti huolehdittava siitä, että:

- 1) asiakasvarat pidetään erillään sen omista varoista;
- 2) asiakasvaroista pidetään kirjaa siten, että kunkin asiakkaan asiakasvarat ovat eriteltyinä muiden asiakkaiden varoista;
- 3) asiakasvarat talletetaan Suomessa tai muussa ETA-valtiossa toimiluvan saaneessa talletuspankissa olevalle pankkitilille.

Luotonantajan ja vertaislainanvälittäjän asiakkaalla on oikeus vaatia korvausta hänelle aiheutuneesta vahingosta myös luotonantajana tai vertaislainanvälittäjänä toimivan yhteisön toimitusjohtajalta, hallituksen tai siihen rinnastettavan toimielimen jäseneltä ja vastuunalaiselta yhtiömiehellä, jos vahinko on johtunut siitä, että tämä on tahallaan tai huolimattomuudesta laiminlyönyt huolehtia siitä, että asiakasvarojen säilytys ja käsittely järjestetään 1 momentissa tarkoitettulla tavalla.

Vahingonkorvauksen sovitteluun sekä korvausvastuun jakautumiseen kahden tai useamman korvausvelvollisen kesken sovelletaan, mitä vahingonkorvauslain (412/1974) 2 ja 6 luvussa säädetään.

## 13 §

### *Maksukyvyttömyysriskien hallinta kuluttajaluotonannossa*

Luotonantajan kuluttajaluotonannon on perustuttava terveisiin, etukäteen kirjallisesti määriteltyihin perusteisiin, jotka eivät ilmeisesti vaaranna kuluttajien maksukykyä. Luotonantajan luotonannossaan soveltama liiketoimintamalli ei saa kokonaisuutena arvioiden johtaa luottojen myöntämiseen sellaisille kuluttajille, joiden maksukyvyttömyysriski on kohtuuttoman korkea. Luotonantajan on säilytettävä luoton myöntämisessä noudatettavat perusteet vähintään kymmenen vuoden ajan sen kalenterivuoden päättymisestä, jona niitä viimeksi sovellettiin.

Luotonantajalla on oltava riskiluokitusjärjestelmä, jolla se voi seurata ja arvioida maksukyvyttömyysriskejä luotettavasti kuluttajaluotonannossa.

Luotonantajan on toimitettava Finanssivalvonnalle valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot myöntämiinsä luottoihin kohdistuvista maksuviivästyksistä, järjestämättömistä saamisista, toteutuneista luottotappioista ja luotonmyöntöhetkellä käyttämistään riskiluokituk-

sista, ellei Finanssivalvonta muun lainsäädännön nojalla saa vastaavia tietoja valvonnan kannalta tarpeellisessa laajuudessa. Tiedot on toimitettava säännöllisesti, kuitenkin vähintään vuosittain, sekä Finanssivalvonnan erillisestä vaatimuksesta.

Finanssivalvonta voi antaa tarkempia määräyksiä:

- 1) 1 momentissa tarkoitetun maksukyvyttömyysriskin arvioinnin kannalta tarpeellista raja-arvoista ja jakaumista;
- 2) 2 momentissa tarkoitetuissa riskiluokitusjärjestelmissä käytettävistä tiedoista ja toimintamalleista;
- 3) 3 momentin mukaisesti Finanssivalvonnalle toimitettavien tietojen tietosisällöstä, tietojen toimittamisavasta, tietojen toimittamisajankohdasta ja raportointitiheydestä.

#### 14 §

##### *Enimmäisluototussuhde*

Luotonantaja saa myöntää kuluttajaluottoa, jonka vakuudeksi annetaan asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat yhteisöosuudet, asuinkiinteistö tai kiinteistöä koskeva käyttöoikeus rakennuksineen, enintään tämän pykälän mukaisen luototussuhteen mukaisen määrän, jos luotolla on tarkoitus:

- 1) hankkia asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat yhteisöosuudet, asuinkiinteistö tai sellainen asuinrakennus, joka sijaitsee kiinteistöä koskevan käyttöoikeuden nojalla hallitulla alueella; tai
- 2) tehdä asuinhuoneiston, asuinkiinteistön tai asuinrakennuksen peruskorjaus.

Edellä 1 momentissa tarkoitetun luoton määrä saa olla enintään 90 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta luottoa myönnettäessä. Ensiasunnon hankintaa varten otetun luoton määrä saa olla kuitenkin 95 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta luottoa myönnettäessä. Tässä momentissa tarkoitettuna vakuutena ei pidetä henkilötakausta.

Finanssivalvonta voi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi päättää alentaa 2 momentissa säädettyjä luoton enimmäismääriä enintään 10 prosenttiyksiköllä. Finanssivalvonta voi myös rajoittaa muiden vakuuksien kuin esinevakuuksien huomioon ottamista luototussuhdetta laskettaessa, jos se on tarpeen tässä momentissa tarkoitettujen riskien hallitsemiseksi. Finanssivalvonnan on vähintään vuosittain tehtävä päätös tämän momentin nojalla tehdyn päätöksen muuttamisesta tai voimassaolon jatkamisesta. Finanssivalvonnan on internetsivustollaan julkistettava periaatteet, joita se noudattaa tämän momentin soveltamisedellytysten arvioinnissa. Päätöksen valmisteluun sovelletaan, mitä luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 4 §:ssä säädetään muuttuvaa lisäpääomavaatimusta koskevan päätöksen valmistelusta lukuun ottamatta mainitun pykälän 2 momentissa säädettyä määräaika.

Päätös, jolla tässä pykälässä tarkoitettua luoton enimmäismäärää alennetaan, tulee voimaan kolmen kuukauden kuluttua päätöksen tekemisestä tai sitä myöhemmästä Finanssivalvonnan päättämästä ajankohdasta lukien.

Finanssivalvonta voi antaa määräyksiä tässä pykälässä tarkoitettujen vakuuksien ja niiden käyvän arvon tarkemmasta määrittelystä sekä niistä erityisistä tilanteista, joissa luotonantaja tai vertaislainanvälittäjä voi poiketa 2 momentissa säädetyistä rajoituksista.

#### 15 §

##### *Asuntoyhteisöluottoja koskevat rajoitukset*

Luotonantaja saa myöntää asunto-osakeyhtiölle luottoa asuntokauppalain (843/1994) 1 luvun 5 §:ssä tarkoitettussa rakentamisvaiheessa enintään määrän, joka vastaa 60 prosenttia myytäväksi tarjottavien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua luottoa koskeva sopimus ei saa sisältää ehtoja, joiden mukaan velan pääomaa ei lyhennetä säännöllisesti viiden ensimmäisen vuoden aikana sii-

tä, kun rakentamisvaihe on päättynyt asuntokauppalain 1 luvun 5 §:n 2 momentissa tarkoitetulla tavalla. Luottosopimuksessa saadaan kuitenkin sopia:

1) lyhennysvapaasta tai velan pääoman säännöllistä lyhennystä pienemmistä maksueristä rakentamisvaiheen päättymisestä lukien enintään 12 kalenterikuukauden ajan;

2) tilapäisistä maksujärjestelyistä, jotka ovat välttämättömiä asunto-osakeyhtiön maksuvalmiuden turvaamiseksi.

Lisäksi 1 momentissa tarkoitetun luoton takaisinmaksuaika saa olla enintään 30 vuotta luoton nostamispäivästä tai, jos luotto nostetaan erissä, viimeisestä erästä, kuitenkin viimeistään rakentamisvaiheen päättymisestä lukien. Luotonantaja saa kuitenkin 10 prosentin osuudessa asuntoyhteisöluottojen luotonannon kokonaismäärästä kullakin vuosineljännesjaksolla poiketa enimmäistakaisinmaksuajasta.

Mitä tässä pykälässä säädetään asunto-osakeyhtiöstä ja asunto-osakkeesta, koskee myös muuta asuntoyhteisöä ja asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta.

## 16 §

### *Luotonantoon ja vertaislainanvälitykseen liittyvien asiakirjojen ja tietojen säilytys*

Ellei muualla laissa säädetä pidemmästä säilytysajasta, luotonantajan ja vertaislainanvälittäjän on säilytettävä luotonantoon ja vertaislainanvälitykseen liittyvät asiakirjat ja tiedot viiden vuoden ajan siitä, kun luotto on kokonaisuudessaan erääntynyt maksettavaksi. Luottoa tai vertaislainanvälitystä koskevan erimielisyyden synnyttyä asiakirjat ja tiedot on kuitenkin säilytettävä siihen saakka, kunnes asia on sovittu tai ratkaistu.

## 17 §

### *Vaitiolovelvollisuus*

Joka kuluttajaluottojen tai asuntoyhteisöluottojen myöntämistä taikka vertaislainanvälitystä harjoittaessaan on saanut tietää kuluttajan tai jonkun muun taloudellista asemaa tai henkilökohtaisia oloja koskevan seikan tai liike- tai ammattisalaisuuden, ei saa ilmaista tätä sivulliselle, jollei se, jonka hyväksi vaitiolovelvollisuus on säädetty, anna suostumustaan tietojen ilmaisemiseen tai jollei laissa toisin säädetä.

## 18 §

### *Valvonta*

Tämän lain noudattamista valvoo Finanssivalvonta.

## 19 §

### *Valvontavaltuudet*

Finanssivalvonnan valvontavaltuuksista säädetään Finanssivalvonnasta annetun lain 3 luvussa.

## 20 §

### *Hallinnollisten seuraamusten määrääminen ja täytäntöönpano*

Hallinnollisten seuraamusten määräämisestä, julkistamisesta ja täytäntöönpanosta säädetään Finanssivalvonnasta annetun lain 4 luvussa.

## 21 §

*Seuraamusmaksu*

Finanssivalvonnasta annetun lain 40 §:n 1 momentissa tarkoitettuja säännöksiä ja päätöksiä, joiden laiminlyönnistä ja rikkomisesta määrätään seuraamusmaksu, ovat tämän lain:

- 1) 10 §:n 1 momentin säännökset johdon velvoitteista;
- 2) 12 §:n säännökset asiakasvarojen säilytyksestä ja käsittelystä;
- 3) 13 §:n säännökset maksukyvyttömyysriskien hallinnasta;
- 4) 14 §:n säännökset enimmäisluototussuhteesta;
- 5) 15 §:n säännökset asuntoyhteisöluottoja koskevista rajoitteista.

## 22 §

*Erityinen kieltäminen-oikeus*

Finanssivalvonnan on kiellettävä kuluttajaluottojen tarjoaminen ja vertaislainanvälitys, jota harjoitetaan tämän lain vastaisesti ilman rekisteröintiä. Finanssivalvonnan on myös kiellettävä asiakasvarojen vastaanottaminen, jos asiakasvaroja vastaanotetaan ilman 11 §:n mukaisesti myönnettyä oikeutta tai jos luotonantaja tai vertaislainanvälittäjä on olosuhteissa tapahtuneen muutoksen johdosta tullut ilmeisen sopimattomaksi vastaanottamaan asiakasvaroja. Kielto voidaan, jos siihen on erityistä syytä, kohdistaa myös tällaista toimintaa harjoittavan palveluksessa olevaan henkilöön tai muuhun, joka toimii hänen lukuunsa.

Finanssivalvonta voi asettaa tässä pykälässä tarkoitetun kiellon tehosteeksi uhkasakon. Edellä 1 momentissa tarkoitettua kieltä on tehostettava uhkasakolla, ellei se erityisestä syystä ole tarpeeton tai Finanssivalvonta katso, että tulisi saattaa arvioitavaksi, täyttääkö menettely 23 §:n 1 tai 2 momentissa säädetyn rikoksen tunnusmerkistön. Uhkasakosta säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990).

## 23 §

*Rangaistussäännökset*

Joka tahallaan ilman rekisteröintiä harjoittaa kuluttajaluottojen tai asuntoyhteisöluottojen tarjoamista, on tuomittava, jollei teosta muualla laissa säädetä ankarampaa rangaistusta, *luotonantajarikoksesta* sakkoon tai vankeuteen enintään kuudeksi kuukaudeksi.

Joka tahallaan ilman rekisteröintiä harjoittaa vertaislainanvälitystä, on tuomittava, jollei teosta muualla laissa säädetä ankarampaa rangaistusta, *vertaislainanvälittäjärikoksesta* sakkoon tai vankeuteen enintään kuudeksi kuukaudeksi.

Rangaistus 17 §:ssä säädetyn vaitiolovelvollisuuden rikkomisesta tuomitaan rikoslain (39/1889) 38 luvun 1 ja 2 §:n mukaan, jollei teosta muualla laissa säädetä ankarampaa rangaistusta.

Sitä, joka rikkoo 22 §:n tai Finanssivalvonnasta annetun lain nojalla määrättyä uhkasakolla tehostettua kieltä, ei voida tuomita rangaistukseen samasta teosta, jos uhkasakko on lainvoimaisella päätöksellä tuomittu maksettavaksi.

## 24 §

*Muutoksenhaku*

Finanssivalvonnan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen.

Muutoin muutoksenhaussa hallintotuomioistuimeen sovelletaan, mitä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) säädetään.



Finanssivalvonnan päätöstä on valituksesta huolimatta noudatettava, jollei muutoksenhakuviranomaisen toisin päätä tai asiasta muualla laissa toisin säädetä.

## 25 §

*Voimaantulo*

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2023.

Tällä lailla kumotaan eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annettu laki (853/2016), jäljempänä *kumottu laki*.

Jos muualla lainsäädännössä viitataan kumottuun lakiin, sen sijasta sovelletaan tätä lakia.

## 26 §

*Siirtymäsäännökset*

Sellaista elinkeinonharjoittajaa, joka on tämän lain voimaan tullessa ollut merkittynä kumotun lain mukaiseen luotonantaja- ja vertaislainanvälittäjärekisteriin, koskevat tiedot siirretään tämän lain mukaiseen rekisteriin.

Jos luotonantaja myöntää 1 §:n 2 momentin mukaisia asuntoyhteisöluottoja, tulee sen ilmoittaa tästä Finanssivalvonnalle kuuden kuukauden kuluessa tämän lain voimaantulosta.

Se, joka tämän lain voimaan tullessa harjoittaa sellaista asuntoyhteisöluottojen tarjoamista, joka tämän lain mukaan edellyttää rekisteröintiä, saa jatkaa toimintaansa, kunnes päätös rekisteriin merkitsemisestä on tehty, jos 4 §:n 2 momentissa tarkoitettu rekisteri-ilmoitus tehdään kuuden kuukauden kuluessa lain voimaantulosta.

Päätökset, jotka Etelä-Suomen aluehallintovirasto on antanut ennen tämän lain voimaantuloa, ovat tämän lain voimaantulon jälkeen voimassa niin kuin Finanssivalvonta olisi ne antanut.

Tämän lain voimaan tullessa Etelä-Suomen aluehallintovirastossa vireillä olevaan asiaan sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Tekoon ja laiminlyöntiin, joka on tehty ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Helsingissä 16.2.2023

**Tasavallan Presidentti**

**Sauli Niinistö**

Valtiovarainministeri Annika Saarikko