

GDPR-OPAS

Taloyhtiön tietosuoja pähkinänkuoressa

6 Aika

Vipuvoimaa
EU:lta
2014–2020



Taloyhtiön tietosuoja pähkinäkuoressa

Taloyhtiön hallussa olevia henkilötietoja ja asukkaiden tuottamaa dataa pitää käsitellä huolellisesti ja käyttää harkiten. Niin asuntojen lämpötilatiedon keruu kuin lakisääteisen osakeluettelon ylläpito ovat henkilötietojen käsittelyä, jota säätelee EU:n tietosuoja-asetus GDPR.

Monelle taloyhtiön hallituksen jäsenelle on yllätys, että myös taloyhtiön tulee laatia rekisteriseloste henkilötietojen käsittelystä yhtiössä ja viestiä siitä talon asukkaille. Niin asukas- ja osakseluettelot kuin saunavuorojen varauskalenteri ovat tietoja, jotka ovat yhdistettävissä tiettyyn henkilöön. Tietosuoja-asetus säätelee kaiken tällaisen tiedon keruuta, olipa kyse kaupallisesta yrityksestä, taloyhtiöstä tai harrastusyhdistyksestä.

Ilmastoviisaat taloyhtiöt -hankkeen pilottitaloyhtiöissä myös yksittäisistä asunnoista kerätään mittausdataa, jonka avulla leikataan talojen energiahukkaa. Asuntojen lämpötila-, hiilidioksidipitoisuus ja kosteustieto on sekin henkilötietoa. Tekninen mittausdata on sellaisenaan anonyymiä, mutta talon asukseluettelon avulla se voidaan yhdistää yksittäisiin asukkaisiin. Tällöin myös mittausdatasta tulee henkilötietoa.

Perusteet tarvitaan

Henkilötietojen käsittely taloyhtiössä edellyttää aina tietosuoja-asetuksen mukaista laillista käsittelyperustetta. Tietosuoja-asetuksessa määritellään kuusi eri käsittelyperustetta, joiden mukaan henkilötietojen käsittely on laillista. Näitä ovat esimerkiksi rekisteröidyn suostumus, sopimus tai rekisterinpitäjän lakisääteinen velvollisuus henkilötiedon käsittelyyn. Esimerkiksi osakeluettelon ja remonttirekisterin ylläpito ovat taloyhtiön lakisääteisiä velvollisuuksia.

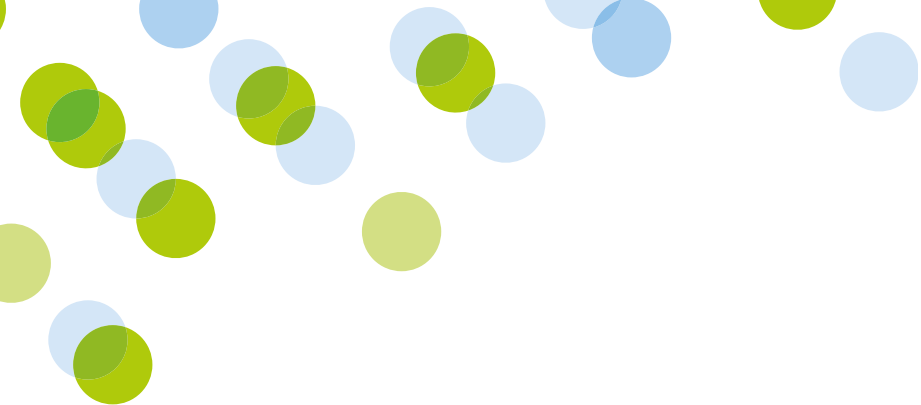
Taloyhtiön tärkeä käsittelyperuste on ns. oikeutettu etu. Oikeutettu etu tarkoittaa, että henkilötietojen käsittely on taloyhtiössä sallittua silloin, kun se on tarpeen rekisterinpitäjän tai kolmannen osapuolen oikeutettujen etujen toteuttamiseksi. Esimerkiksi asukseluettelon pito perustuu taloyhtiön oikeutet-



tuun etuun pitää kirjata asukkaistaan asumispalveluiden järjestämiseksi. Asukseluettelo tarvitaan talon käytännön asioiden hoitoon. Esimerkiksi vesimaksujen periminen olisi mahdotonta, jos ei tiedetä ketkä talossa asuvat.

Oikeutettuun etuun perustuu myös taloyhtiön oikeus kerätä mittausdataa asunnoista. Tietoa kerätään kunnossapitotarkoituksiin, taloyhtiön energiankulutuksen ja energiatehokkuuden selvittämiseksi sekä kunnostus- ja huoltotarpeiden havaitsemiseksi.

Varmista, että sinulla on asetuksen mukainen käsittelyperuste, joka oikeuttaa käsittelemään henkilötietoja. Laillinen peruste ei kuitenkaan anna lupaa käyttää tietoja miten vain. Tietoa saa



kerätä ja käsitellä ainoastaan perusteltuihin tarkoituksiin, jotka on ilmoitettu asukkaille taloyhtiön rekisteriselosteessa. Uteliaisuuden tyydyttäminen tai asukkaiden valvonta eivät ole laillisia käyttötarkoituksia esimerkiksi mittaustiedon hyödyntämiseen.

Kaiken kerättävän tiedon pitää olla lakiin perustuvaa. Esimerkiksi osakeluetteloon ei pidä kerätä tarpeetonta henkilötietoa, kuten henkilötunnuksia, ammatteja tai tietoja siviilisäädystä. Henkilötunnuksen käsittely on perusteltua tilanteissa, joissa tarjotaan palveluita tai tuotteita, joiden laskutus tapahtuu myöhemmin. Esimerkiksi taloyhtiön perimät vastikkeet, käytökorvaukset ja vuokrat ovat tällaisia palveluja. Näin ollen asukasluelletoon tai isännöintiyrityksen asiakasrekisteriin voidaan kerätä henkilötunnuksia maksajien eli osakkaiden tai asukkaiden yksiselitteistä yksilöimistä varten.

Selvitä tietojen käsittely, laadi siitä seloste

Toukokuussa 2018 voimaan tullut GDPR-asetus koskee kaikkia henkilötietojen käsittelijöitä, taloyhtiöistä yrityksiin ja yhdistyksiin. Monen taloyhtiön tietosuojaa on vielä retuperällä. Asioiden saattaminen lainmukaiselle tolalle ei kuitenkaan ole vaikeaa.

Asukkaiden tietosuojasta huolehtiminen alkaa taloyhtiön hallituksen perehtymisellä tietosuojaa-asetuksen määräyksiin ja kartoittamalla nykytilanne: mitä tietoja asukkaista tällä hetkellä on taloyhtiön tai isännöitsijän ylläpitämissä rekistereissä.

Seuraava askel on miettiä läpi, mitä henkilötietoja todella tarvitaan yhtiön hallinnon hoitamiseen, ja ketkä niitä saavat käsitellä. Jos nykyisissä rekistereissä on muita kuin lakiin perustuvia tietoja, on ne poistettava. Samalla rekisterien sisältö kannattaa päivittää ajan tasalle.

Useimmissa taloyhtiöissä henkilötietoja käsittelee ulkoinen palveluntarjoaja, esimerkiksi isännöitsijä tai huoltoyhtiö. Lain mukaan tietojen käsittelystä on tehtävä kirjallinen sopimus rekisterinpitäjänä toimivan taloyhtiön ja ulkoisen palveluntarjoajan välillä. Sopimuksessa tulee määritellä käsiteltävät henkilötiedot, käsittelyn kesto, käsittelyn luonne ja tarkoitus sekä rekisterinpitäjän ja käsittelijän oikeudet ja velvollisuudet.

TALOYHTIÖ JA ISÄNNÖITSIJÄ SÄILÖVÄT JA KÄSITTELEVÄT HENKILÖTIETOJA ESIMERKIKSI NÄISSÄ PAIKOISSA:

- Asukasluelletelo
- Osakeluetteloto
- Taloyhtiön remonttirekisteri
- Tilojen varauskalenterit
- Parkkipaikkarekisteri
- Talon kameravalvonta
- Tekninen mittaustieto asunnoista

EU:N TIETOSUOJA-ASETUS ELI GDPR

EU:n tietosuojaa-asetus tuli voimaan toukokuussa 2018. Asetuksen tavoitteena on, että kansalaiset voivat hallita tietojansa entistä paremmin uudelaissa toimintaympäristössä, jossa datan merkitys on merkittävästi kasvanut.

Asetus sääntelee muun muassa henkilötietojen keräämistä, käsittelyä ja luovuttamista sekä näihin liittyviä oikeuksia ja velvollisuuksia. Lähes kaikki yritykset, yhdistykset ja säätiöt käsittelevät toiminnassaan henkilötietoja. Säännöt ovat samat kaikille toimialasta riippumatta.

GDPR-asetuksen noudattamista valvoo tietosuojavaltuutetun toimisto.

<https://tietosuojaa.fi/gdpr>

Tietosuojavaltuutetun vastauksia taloyhtiöitä koskeviin kysymyksiin

<https://tietosuojaa.fi/usein-kysyttya-taloyhtiöt>

Ilmastoviisaat taloyhtiöt -pilottitaloissa kerättävä mittaustieto voidaan yhdistää tiettyyn asuntoon ja sen asukkaisiin. Tämän takia mittaustietoa asunnoista on varmintä käsitellä henkilötietoja vastaavalla tavalla. Mittausdataa voidaan oikeutetun edun turvin kerätä ja käsitellä kunnossapitotarpeisiin. Kun perusteenä on oikeutettu etu, ei asukkaan suostumusta yleensä tarvita. Koska yksityisyyden suoja huolestuttaa monia, kannattaa datan keruuta ja sen perusteita käsitellä esimerkiksi talon yhtiökoukussa ja viestiä asiasta avoimesti talon asukkaille.

Lopuksi tiedon käsittelystä laaditaan helppolukuinen kirjallinen rekisteriseloste. Siinä kerrotaan selkokielisesti, mitä kaikkea tietoja taloyhtiössä kerätään, mihin tietoja käytetään ja miten pitkään niitä säilytetään. Rekisteriselosteen luettuaan asukas ymmärtää, tietoja taloyhtiöllä minusta on ja mihin niitä käytetään. Rekisteriselosteen voi jakaa esimerkiksi yhtiökokouksessa. Sen tulee myös olla helposti saatavilla, esimerkiksi taloyhtiön verkkosivuilla ja porrashuoneen ilmoitustaululla.

MyData-periaate menee pidemmälle

GDPR-asetus takaa asukkaille oikeuden tietää, kuka heidän henkilötietojaan käsittelee ja miksi. Asetus antaa myös rekisteröidylle oikeuden tarkastaa, mitä tietoja hänestä on olemassa sekä oikaista ja täydentää tietojaan. Rekisterinpitäjän on pyynnöstä toimitettava rekisteröidylle jäljennös kaikista häntä koskevista henkilötiedoista.

Ilmastoviisaat taloyhtiöt -hankkeessa rakennettu dataportaali menee paljon lain velvoitteita pidemmälle. Se on rakennettu MyData-periaatteiden mukaisesti. MyDatalla eli omadatalla tarkoitetaan sitä, että yksityisyyden suojan haasteet ratkotaan tuomalla henkilötiedon kohde tiedon hallinnan keskiöön. Jos esimerkiksi taloyhtiö kerää henkilötietoja, pitää sen MyData-periaatteen mukaan jakaa keräämänsä tiedot takaisin asukkaalle itselleen. Asukas voi paitsi hyödyntää tietoa itse, myös jakaa, vaihtaa tai myydä sitä edelleen muille osapuolille.

Ilmastoviisaat taloyhtiöt -dataportaalin eri palveluntarjoajat voivat tuoda tarjolle asumisen digitaalisia palveluja. Asukkaat voivat itse päättää, mitä niistä he hyödyntävät, ja mitä oikeuksia asunnostaan kerättyyn mittaustietoon he eri osapuolille antavat.

Dataportaali on tietosuoja-asetuksen hengen mukainen lisäpalvelu. Portaalin avulla asukas voi sopia oman datansa käytöstä kolmansien osapuolien kanssa. Omalle datalle voi tilata vaikkapa erilaisia analyysipalveluja tai hälytyksiä, jos lämpötila tai kosteus ylittävät sallitut raja-arvot. Dataportaali helpottaa sopimusten käsittelyä, sillä asukas ei pystyisi luovuttamaan datansa ilman taloyhtiön apua, mutta taloyhtiö ei taas saa sitä tehdä ilman asukkaan suostumusta. Dataportaali helpottaa myös oman datan tarkastelua.

Teksti: Petja Partanen

GDPR:N TÄRKEIMMÄT VELVOITTEET HENKILÖTIETOJEN KÄSITTELIJÖILLE

- Tiedä, selvitä, järjestä ja tarvittaessa poista henkilötiedot
- Hahmota roolit ja vastuut
- Laadi kirjalliset asiakirjat tietojen käsittelystä
- Informoi rekisteröityjä tietojen käsittelystä
- Huolehdi tietoturvasta
- Sovi tarvittaessa tietojen käsittelystä alihankkijoiden kanssa
- Ilmoita ja dokumentoi, jos tietoturva on loukattu
- Huolehdi rekisteröityjen oikeuksista

Lähde: Asianajaja Kukka Tommila, Properta Asianajotoimisto Oy. Ilmastoviisaat taloyhtiöt -hankkeen asiantuntijana toiminut Kukka Tommila on Properta Asianajotoimisto Oy:ssä työskentelevä immateriaalioikeuksiin erikoistunut juristi.

MALLIPOHJA TALOYHTIÖN REKISTERISELOSTEEN LAATIMISEEN

[Isännöintiliiton rekisteriselosteen malli taloyhtiöille](#)