EVERSHEDS SUTHERLAND

Kiinteistösijoittaminen ja tietosuoja

17.11.2021

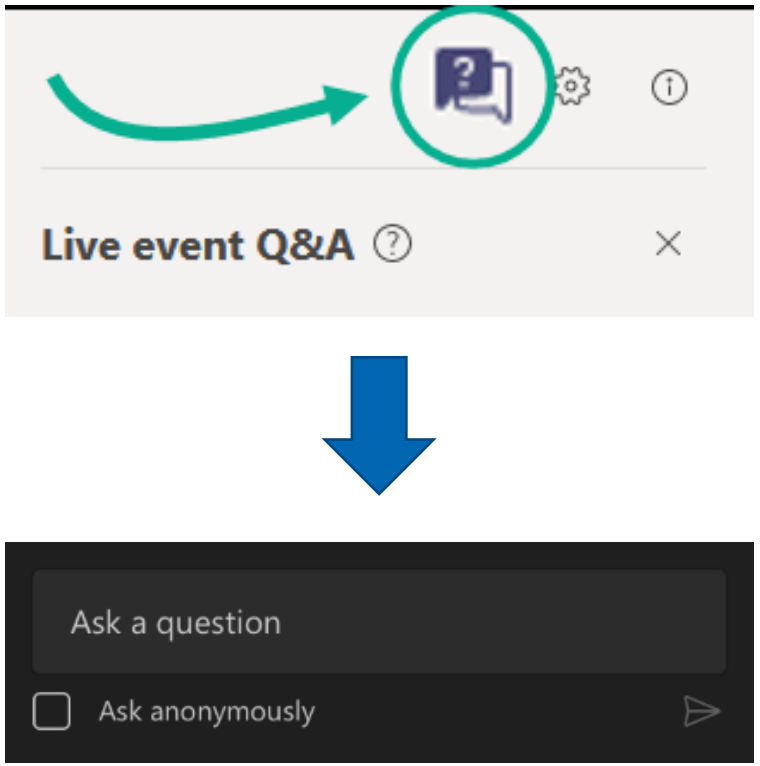
Mari Rusi

Asianajaja, Specialist Counsel

Copyright © 2021 Eversheds Attorneys Ltd. | www.eversheds.fi

Q&A-ohjeet

- Voit esittää kysymyksiä ja kommentteja Q&A-osiossa!
- Kysymykset ja kommentit eivät tule suoraan kaikille näkyviin (moderointi)



Copyright © 2021 Eversheds Attorneys Ltd. | www.eversheds.fi

Miksi puhutaan tietosuojasta?

- EU:n **tietosuoja-asetuksen** eli **GDPR**:n soveltaminen alkoi toukokuussa 2018.
- Tietosuoja-asetuksen myötä tietosuojasta tuli aiempaa merkittävämpi osa kaikkien yritysten compliance-toimintaa.
  - Keskeisenä syynä valvovien viranomaisten laaja toimivaltuudet lopettaa lainvastainen henkilötietojen käsittely sekä mahdollisuus määrätä tietosuoja-asetusta rikkoville yrityksille hallinnollinen sakko, jonka määrä voi olla enintään 4 % liikevaihdosta tai 20 M€ sen mukaan, kumpi suurempi (Suomessa hallinnollinen sakko määrätty 8 tapauksessa, 7 000 € - 100 000 €, Euroopassa korkein sakko 746 M€ (15.11.2021)).
  - Toinen merkittävä syy tietoturvariskien lisääntyminen.
- Vaikka kiinteistösijoittamiseen liittyy paljon henkilötietojen käsittelyä, ei monissa organisaatioissa siihen ole satsattu yhtä paljon kuin esim. yritykset, jotka tarjoavat palveluita kuluttajille.
- Jos jotain menee pieleen, myös kiinteistösijoittajan maine kärsii

Copyright © 2021 Eversheds Attorneys Ltd. | www.eversheds.fi

Tietosuojan peruskäsitteet 1/2

Henkilötietoja ovat kaikki tunnistettuun tai tunnistettavissa olevaan luonnolliseen henkilöön liittyvät tiedot.

- Esimerkiksi nimi, sähköposti, osoite, henkilötunnus, vuokralaisen ilmoitus huoneiston korjaustarpeesta.
- Kun kyseessä asuinhuoneisto, moni huoneistoa koskeva tieto on henkilötietoa. Näin on tosiasiassa etenkin, kun huoneistossa asuu yksi henkilö, mutta tieto on tulkittu henkilötiedoksi, vaikka asukkaita olisikin useita.
  - Huoneistokohtainen vedenkulutus, sähkönkulutus

Henkilötietojen käsittelyä ovat kaikki toiminnot, joita kohdistetaan henkilötietoihin tai henkilötietoja sisältäviin tietojoukkoihin joko automaattista tietojenkäsittelyä käyttäen tai manuaalisesti.

Rekisteröity on tunnistettu tai tunnistettavissa oleva luonnollinen henkilö, jonka henkilötietoja käsitellään

- Esimerkiksi asuinhuoneiston asukas, liikekiinteistön vuokralaisen edustajat ja työntekijät

Copyright © 2021 Eversheds Attorneys Ltd. | www.eversheds.fi

Tietosuojan peruskäsitteet 2/2

- **Rekisterinpitäjä** on se taho, joka määrittelee henkilötietojen käsittelyn tarkoitukset ja keinot (mitä tietoja kerätään, mihin tietoja käytetään, kenellä on pääsy tietoihin, kuinka kauan tietoja säilytetään)
- **Henkilötietojen käsittelijä** on se taho, joka käsittelee henkilötietoja ainoastaan rekisterinpitäjän lukuun toimeksiannon perusteella (ei siis päätä, mitä tietoja kerätään, mihin tietoja käytetään, kenellä on pääsy tietoihin, kuinka kauan tietoja säilytetään eikä käsittele tietoja omiin tarkoituksiin – voi kuitenkin vaikuttaa käsittelyn teknisen toteuttamiseen)
- Tahot ovat **yhteisrekisterinpitäjiä**, jos ne yhdessä määrittävät käsittelyn tarkoituksen ja keinot.

Copyright © 2021 Eversheds Attorneys Ltd. | www.eversheds.fi

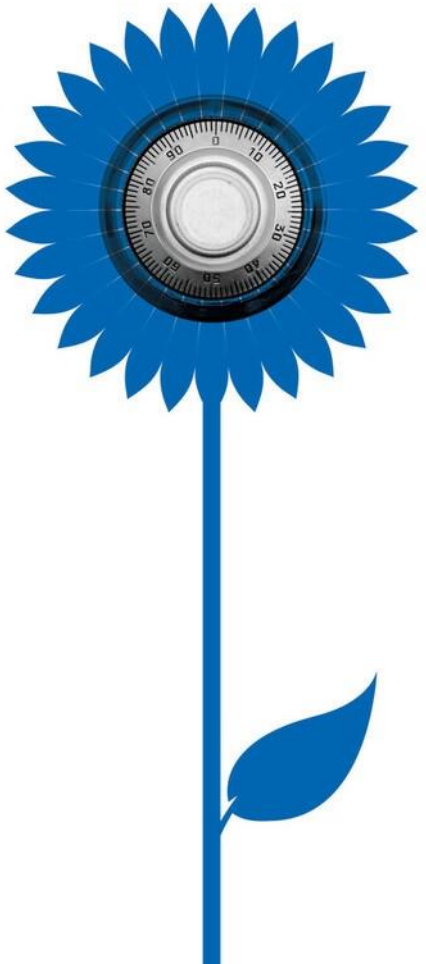
Mitä pitää huomioida, kun uusitaan lukot sähkölukoiksi? 1/3

- Selvitettävä tallentuuko johonkin tieto siitä, millä ”avaimella” ja milloin ovi on avattu.
  - Avaimilla tyypillisesti tietty haltija/hyvin rajattu haltijajoukko, joten tallentuva tieto on henkilötietoa.
- Jos tietoa avaimen käytöstä ei tallenneta, käsitellään sähkölukkojen avaimia pitkälti kuten perinteisiäkin avaimia.
- Jos tieto tallentuu, arvioitava, onko tiedon käsittelylle tietosuoja-asetuksen mukainen käsittelyperuste
- Toimitilojen osalta omistaja/vuokralainen haluaa omaisuutensa yms. suojaamiseksi varmistaa, että tiloissa kulkuoikeus vain niillä, joilla oikeus olla tiloissa.

Copyright © 2021 Eversheds Attorneys Ltd. | www.eversheds.fi

Mitä pitää huomioida, kun uusitaan lukot sähkölukoiksi? 2/3

- Asuinkerrostalojen osalta perusteluna tyypillisesti myös omaisuuden suojaaminen (yhtiön ja asukkaiden).
- Kun perusteena omaisuuden suojaaminen, on kyseessä ns. oikeutettu etu ”käsittely on tarpeen rekisterinpitäjän tai kolmannen osapuolen oikeutettujen etujen toteuttamiseksi, paitsi milloin henkilötietojen suojaa edellyttävät rekisteröidyn edut tai perusoikeudet ja -vapaudet syrjäyttävät tällaiset edut, erityisesti jos rekisteröity on lapsi”.
- Vaatii ns. tasapainotestin tekemistä ennen lukkojärjestelmän käyttöönottoa. Pystyttävä yksityiskohtaisesti määrittämään rekisterinpitäjän/kolmannen (ei rekisteröidyn itsensä) edut, joiden toteuttamiseksi olisi tarpeellista käsitellä tietoa.



Copyright © 2021 Eversheds Attorneys Ltd. | www.eversheds.fi

Mitä pitää huomioida, kun uusitaan lukot sähkölukoiksi? 3/3

- Arvioitava myös, miten loukkaa rekisteröityjen yksityisyyden suojaa. Kotirauhan piirissä kynnys yksityisyyden suojaamisen loukkaamiselle on hyvin korkea.
- Arvioitava, voisiko muilla vähemmän yksityisyyttä loukkaavilla keinoilla saavuttaa vastaavat hyödyt.
- TSV antanut kaksi ratkaisua ja näissä sähkölukkojärjestelmät eivät olleet tietosuoja-asetuksen mukaisia (https://finlex.fi/fi/viranomaiset/tsv/2021/20210883 ja https://finlex.fi/fi/viranomaiset/tsv/2020/20200661).
- Yksittäisten huoneistojen osalta voi tämänhetkisen ratkaisukäytännön pohjalta lähteä siitä, ettei tietoja voi tallentaa. Yhteisten tilojen osalta (pääovi, varastojen ovet vielä tilaa perustelluille ratkaisuille).
- Jos tietoa tallennetaan, tärkeätä kiinnittää huomiota informointiin, säilytysaikojen määrittelyyn, rekisteröidyn mahdollisuuteen käyttää vastustamisoikeutta ja lukkopalvelun ja rekisterinpitäjän rooleihin tiedon käsittelyssä.

Copyright © 2021 Eversheds Attorneys Ltd. | www.eversheds.fi

Pitääkö tietosuoja ottaa huomioon, kun tiloissa seurataan sisäilman laatua? 1/2

- Selvitettävä, käsitelläänkö henkilötietoa
  - Onko tila tietyn/tiettyjen henkilöiden hallinnassa ja siten tieto yhdistettävissä tiettyihin henkilöihin?
  - Voiko tiedosta päätellä jotain tiloissa olevista?
- Asuinhuoneiston asukkaista on tieto jollain taholla, joten huoneistokohtainen tieto on helposti tulkittavissa henkilötiedoksi
  - Jos/kun kyseessä on henkilötieto, on myös arvioitava, voidaanko tiedon perusteella päätellä jotain henkilön käyttäytymisestä, esim. onko tilassa joku läsnä, tupakoidaanko tilassa

Copyright © 2021 Eversheds Attorneys Ltd. | www.eversheds.fi

Pitääkö tietosuoja ottaa huomioon, kun tiloissa seurataan sisäilman laatua? 2/2

- Varsinkin suurempien toimitilojen osalta on tilanne tyypillisesti se, ettei tieto ole yhdistettävissä tiettyihin henkilöihin sellaisella tarkkuudella, että kyseessä olisi henkilötietoa
  - Mahdollisia poikkeuksia esim. yksittäisen henkilön työhuone, yksityinen elinkeinonharjoittaja.
- Jos käsitellään henkilötietoa -> tietosuoja on otettava huomioon.

Copyright © 2021 Eversheds Attorneys Ltd. | www.eversheds.fi

Kuka vastaa henkilötietojen käsittelystä, joka liittyy rakennuksen kameravalvontaan? 1/2

- Kun kyseessä on **tallentava** kameravalvonta, on kyseessä henkilötietojen käsittely (vaikka tallennusaika olisi hyvin lyhyt).
- Kameravalvonnan lainmukaisuudesta vastaa se, joka kameravalvontaa harjoittaa.
  - Toimitiloissa kameravalvonta voi olla vuokralaisen tai vuokranantajan hankkima ja se kuka päättää kameravalvonnan hankkimisesta, mihin kamerat asennetaan, kuka saa pääsyn kuvamateriaaliin, kuinka kauan tallenteita säilytetään jne., on rekisterinpitäjä.
  - Asuinkerrostaloissa taloyhtiö normaalisti rekisterinpitäjä, mutta täysin sijoittajan omistuksessa olevassa kohteessa myös vuokranantaja voi olla rekisterinpitäjä.
  - Tekniikan usein tarjoa kolmas palveluntarjoaja, joka on henkilötietojen käsittelijä.

Copyright © 2021 Eversheds Attorneys Ltd. | www.eversheds.fi

Kuka vastaa henkilötietojen käsittelystä, joka liittyy rakennuksen kameravalvontaan? 2/2

- Kameravalvonta edellyttää henkilötietojen käsittelyperustetta kuten tietoja tallentava sähkölukkojärjestelmäkin.
- Myös muuta soveltuvaa lainsäädäntöä esim. laki yksityisyyden suojasta työelämässä, rikoslaki.

Copyright © 2021 Eversheds Attorneys Ltd. | www.eversheds.fi

Voiko asunnon ostajalle luovuttaa vuokralaisen tiedot?

- Asuntoja myytäessä vuokralaiset ovat yksityishenkilöitä, joten jo vuokralaisen nimen kertominen mahdolliselle ostajalle on henkilötietojen luovutus.
- Henkilötietojen luovutus on henkilötietojen käsittelyä, joten se vaatii tietosuoja-asetuksen mukaisen käsittelyperusteen.
- Tietosuojavaltuutettu on arvioinut viime vuonna ratkaisussaan sitä, oliko välittäjän sallittua antaa ostotarjousta pohtivalle nähtäväksi vuokrasopimus, jossa oli mm. hakijan yhteystiedot ja henkilötunnus (https://finlex.fi/fi/viranomaiset/tsv/2020/20200681)
  - Asiassa ei osoitettu, että vuokralaisen henkilötunnuksen välittäminen asuntonäytön yhteydessä ostotarjousta pohtivalle henkilölle olisi välttämätöntä vuokralaisen luotettavuudesta varmistumiseksi tai että vuokralaisen sähköpostiosoitteen välittäminen näyttämällä vuokrasopimusta ilman vuokralaisen suostumusta olisi perusteltua.
  - Vuokrasopimuksen näyttäminen olisi ollut mahdollista ostotarjouksen tekemisen yhteydessä hyvän välitystavan asettamien välitysliikkeen velvoitteiden täyttämiseksi.
- Kun myydään asuntoportfolioita, ei yksittäisen asunnon vuokralaisen luotettavuus ole samalla tavalla merkityksellistä kuin myytäessä yksittäinen asunto. Siksi emme ole katsoneet perustelluksi vuokralaisten nimien/henkilötunnusten antamista ostajalle ennen kaupantekoa. Pseudonyymiä huoneistokohtaista tietoa kuitenkin annetaan.

Copyright © 2021 Eversheds Attorneys Ltd. | www.eversheds.fi

Mitä vuokrasopimuksessa tulee sopia henkilötietojen käsittelystä 1/2

Toimitilat

- Vuokrasuhteissa on arvioitava, mitä henkilötietoja vuokranantaja käsittelee ja missä roolissa.
  - Käsiteltäviä tietoja esim. vuokralaisen edustajien ja yhteyshenkilöiden tiedot, huoltopyyntöjen tekijöiden tiedot, tiedot työntekijöistä, joille on luovutettu avaimet tiloihin.
- Esim. seuraaviin toimiin saattaa liittyä henkilötietojen käsittelyä vuokralaisen lukuun:
  - Tilavarausjärjestelmä
  - Avainten hallinta
  - Vuokratilan kulunvalvontajärjestelmä
  - Vuokratilan kameravalvontajärjestelmä
  - Vierailijatietojen hallinta
  - Tietosuojaroskien tyhjennys

Copyright © 2021 Eversheds Attorneys Ltd. | www.eversheds.fi

Mitä vuokrasopimuksessa tulee sopia henkilötietojen käsittelystä 2/2

Toimitilat

- Jos vuokranantaja käsittelee jotain henkilötietoja vuokralaisen lukuun, tulee osapuolten tehdä tietosuoja-asetuksen 28 artiklan mukainen henkilötietojen käsittelysopimus.
  - Mitä seuraa, jos käsittelysopimusta rikkoo?
- Jos vuokranantaja ei käsittele henkilötietoja vuokralaisen lukuun, ei vuokrasopimuksessa ole välttämätöntä sopia henkilötietojen käsittelystä.
  - Etenkin jos vuokranantaja käsittelee laajemmin vuokralaisen työntekijöiden tietoja, vuokralaisen velvoittaminen ohjaamaan työntekijät tutustumaan vuokralleantajan tietosuojaselosteeseen perusteltua.

Copyright © 2021 Eversheds Attorneys Ltd. | www.eversheds.fi

Mitä vuokrasopimuksessa tulee sopia henkilötietojen käsittelystä

Asuinhuoneistot

- Asuinhuoneiston vuokrasopimuksessa ei ole välttämätöntä sopia mitään henkilötietojen käsittelystä, mutta vuokrasopimukseen voi laittaa kohdan, jossa kerrotaan, että vuokranantaja käsittelee henkilötietoja & lisätietoja henkilötietojen käsittelystä on saatavilla tietosuojaselosteesta.
- Kun asunnonhakija täyttää asuntohakemuksen ja luovuttaa ensimmäisen kerran tietonsa mahdolliselle vuokranantajalle, tulee vuokranantajan informoida hakijaa henkilötietojen käsittelystä esim. ohjaamalla asiakas tutustumaan verkkosivustolla saatavilla olevaan tietosuojaselosteeseen.

Copyright © 2021 Eversheds Attorneys Ltd. | www.eversheds.fi

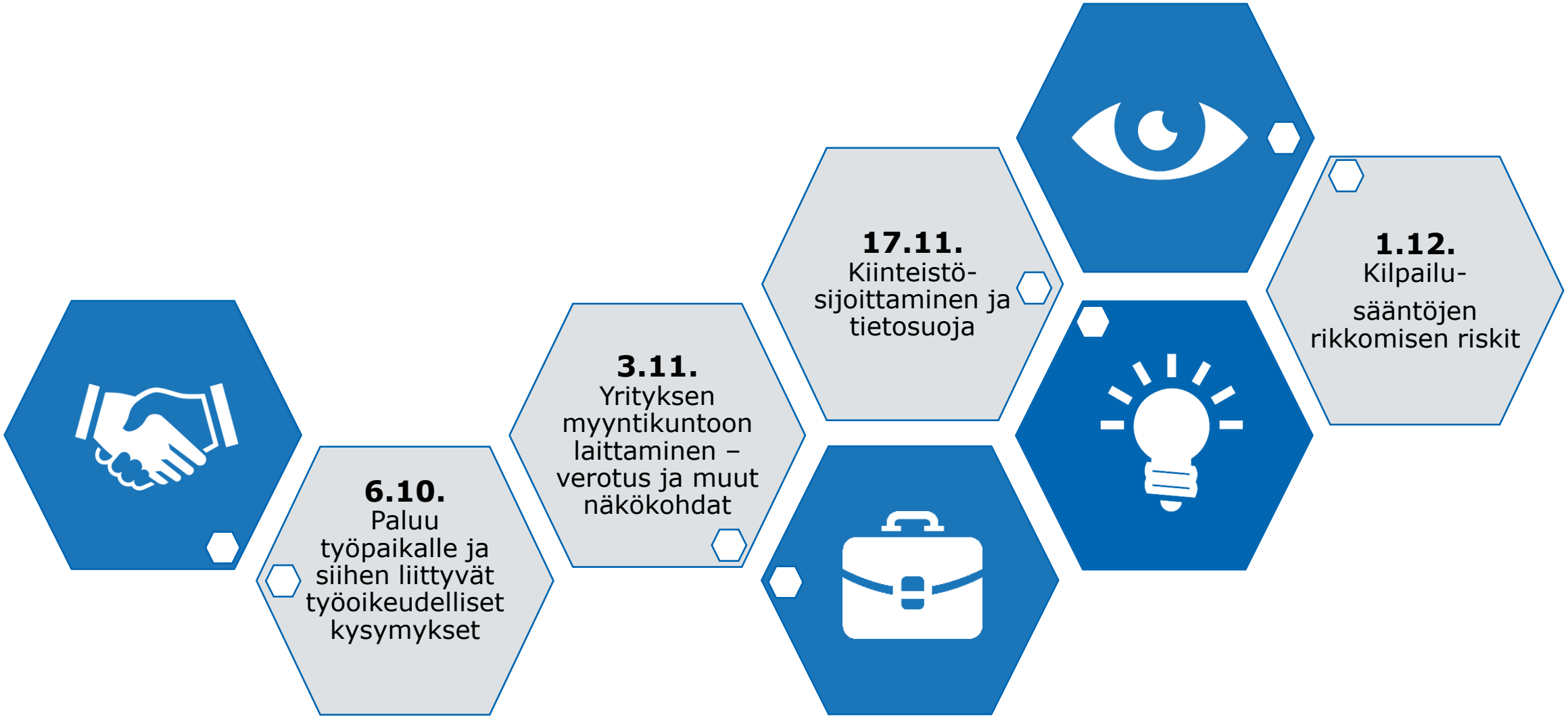
Koronatartuntatiedon kerääminen siivouksen tehostamiseksi

- Apulaistietosuojavaltuutetun ratkaisussa viime elokuulta oli arvioitavana koronatartuntatiedon kerääminen (https://finlex.fi/fi/viranomaiset/tsv/2021/20211004)
- Taloyhtiö oli jakamassaan tiedotteessa pyytänyt asukkaita ilmoittamaan koronavirustartunnoista, jotta siivousta voidaan tehostaa tartunnan ilmetessä.
- Taloyhtiö ei ollut arvioinut, onko tiedon käsittelylle lainmukainen käsittelyperuste.
- Tieto koronavirustartunnasta on terveydentilaa koskeva tieto ja kyseessä siten erityisiin henkilötietoihin kuuluva tieto. Pääsääntönä on kielto käsitellä erityisiin tietoryhmiin kuuluvaa tietoa.
- Rekisterinpitäjälle annettiin varoitus siitä, että asukkaiden koronatartuntatietojen käsittely olisi tässä tapauksessa, ilman lainmukaista käsittelyperustetta ja tietosuojaperiaatteiden huomioimista yleisen tietosuoja-asetuksen säännösten vastaisia.

Copyright © 2021 Eversheds Attorneys Ltd. | www.eversheds.fi

Kysymyksiä?

Keskiviikkoiset aamukahviwebinaarimme klo 9.00-9.45



Copyright © 2021 Eversheds Attorneys Ltd. | www.eversheds.fi

EVERSHEDS SUTHERLAND

Mari Rusi

Asianajaja, Specialist Counsel

mari.rusi@eversheds.fi

eversheds.fi

Copyright © 2021 Eversheds Attorneys Ltd. | www.eversheds.fi