

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

Vankkaa kokemusta ja tuoreinta tietoa kiinteistöjuridiikasta

Kai Haarma
Toimitusjohtaja, lakimies



Kiinteistöalan juridiikkaan ja työsuhdeasioihin erikoistunut asianajotoimisto

Palvelemme asiakkaitamme asumisen, rakentamisen, kiinteistönvälityksen ja ympäristön juridiikkaan sekä työsuhdeasioihin liittyvissä kysymyksissä.

- 14 kiinteistöalaaan erikoistunutta juristia
- perustettu vuonna 1999
- toimistomme sijaitsevat Helsingissä ja Tampereella, mutta palvelemme asiakkaitamme myös koko maan laajuisesti
- teemme tiivistä yhteistyötä kiinteistö- ja rakentamisen toimialalla toimivien liittojen, koulutuslaitosten sekä median kanssa
- seuraamme aktiivisesti lainsäädäntömuutoksia ja oikeuskäytäntöä sekä julkaisemme toimialaamme koskevia asiantuntija-artikkeleita kirjoja ja oppaita

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

Tietosuoja Kiinteistöalalla

Kai Haarma

Toimitusjohtaja, lakimies, OTM



Mistä on kysymys?

- EU:n yleinen tietosuoja-asetus tuli voimaan 25.5.2016
- Asetusta sovelletaan 25.5.2018 alkaen ja tietosuojakysymykset on saatettava vastaamaan asetusta siirtymäajan kuluessa
- Kansallinen lainsäädäntö
 - Hallituksen esitys 1.3.2018 (HE 9/2018)
 - Täydentää ja täsmentää tietosuoja-asetusta
- Nykyinen henkilötietolaki (22.4.1999/523) kumotaan

EU:n yleinen tietosuoja-asetus

- **Tarkoituksena on**
 - lisätä henkilötietojen käsittelyn avoimuutta ja läpinäkyvyyttä
 - vahvistaa rekisteröityjen oikeuksia valvoa henkilötietojensa käsittelyä

- **Yleinen toimintakulttuurin muutos**

Mistä EI ole kysymys

- Kokonaan uudesta asiasta
 - valtaosa tietosuoja-asioista on ollut säädelty jo nykyisessä lainsäädännöstä
- Kertaluonteisesta hankkeesta
 - Tietosuoja-asioiden on oltava osa toimintaa ja vaatii jatkuvaa päivitystä
- Suurista seuraamusmaksuista tai sanktioista
 - Tavoite ohjata toimimaan oikein, runsaasti lievempiä seuraamuksia
- Henkilötietojen käsittelyn lopettamisesta
 - Henkilötiedot ovat välttämätön osa hallinnon hoitamista

Henkilötietoja asunto-osakeyhtiössä

Osakeluettelo

Asukasluettelo

Remonttirekisteri

Kameravalvonta, lukitusjärjestelmä

Pöytäkirjat, Sopimukset

Luettelo hallituksen jäsenistä

Tietosuoja-asetus -roolit

- Rekisteröity (esim. asukas)
- Rekisterinpitäjä (esim. taloyhtiö)
- Käsittelijä (sopimuskumppani, esim. isännöintiyritys)
 - Omien rekistereidensä osalta (esim. asiakasrekisteri, markkinointirekisteri) on isännöintiyritys rekisterinpitäjä
- Käsittelijä (alihankkija, esim. huoltoliike)

Henkilötietojen käsittely edellyttää perusteen

- Henkilön vapaaehtoinen ja tietoinen **suostumus**
 - Vaikka suostumus saadaan, tietojen oltava joka tapauksessa tarpeellisia

TAI

- Käsittely on oltava **rekisterinpitäjän lakisääteisen velvoitteen noudattamiseksi**

TAI

- Käsittelyn on oltava tarpeen sellaisen **sopimuksen täytäntöönpanemiseksi**, jossa rekisteröity on osapuolena

TAI

- Rekisterinpitäjän **oikeutettu etu**

Rekisteröityjen informointi ja oikeudet

- Selkeät ja kaikkien saatavilla olevat tietosuojaselosteet
- Rekisteröidyllä on oikeus saada pääsy häntä koskeviin henkilötietoihin (tarkastusoikeus)
 - Toteutetaan käytännössä niin, että isännöintiyritys tai hallituksen edustaja on toimittava jäljennöksen käsiteltävistä henkilötiedoista + tietosuojaselosteen
 - Tiedot annettava viimeistään kuukauden kuluessa pyynnön vastaanottamisesta eikä rekisteröidyltä saa periä maksua

Henkilötietojen käsittelystä sopiminen

- Tietosuoja- ja tietoturvaehdot sopimuksissa
 - Huomioitava, että taloyhtiö on rekisterinpitäjä ja jos henkilötietoja käsittelee muu taho (käsittelijä) taloyhtiön lukuun, on käsittelystä sovittava kirjallisesti
 - Sopimuksissa pitää määritellä asetuksen mukaiset seikat
 - henkilötiedot (mikä rekisteri, mitä tietoja) ja käsittelyn kesto,
 - käsittelyn luonne ja tarkoitus sekä
 - rekisterinpitäjän ja käsittelijän oikeudet ja velvollisuudet.
 - salassapito, tietoturvasta ja mahdollisesta alihankkijoiden käyttö

Vinkkejä tietosuoja-asioiden hoitoon

- Kartoitetaan nykytila ja laaditaan siitä kuvaus
- Luetteloidaan rekisterit ja määritellään roolit
- Mietitään
 - Ovatko kaikki rekisterit tarpeellisia
 - Ovatko kaikki tiedot tarpeellisia
- Laaditaan
 - Tietosuojaseloste/seloste käsittelytoimista
- Päivitetään sopimukset
 - Isännöintisopimukseen tietosuojaliite
 - Ulkoistussopimukseen tietosuojaliite
 - Järjestelmätoimittajasopimukset ja -käytännöt
- Päivitetään nettisivut ja asukas/taloyhtiösivut
- Valmistaudutaan tietopyyntöihin ja mahdollisiin tietosuojaloukkauksiin
- Varmistetaan, että osana muuta tietosuojaa myös tietoturva-asiat ovat kunnossa
- Määritellään säilytysajat ja tietojen poistomenettelyt

Kiitos!

Tarvitset vain yhdet koordinaatit

Kai Haarma
Toimitusjohtaja, lakimies, OTM
kai.haarma@kak-laki.fi

60°9'57.174"N, 24°57'8.311"E

60°7'25"N, 024°24'20"E

60°12'487"N, 024°16'20"E

60°22'35"N, 24°45'924"E

60°10'15"N, 024°56'15"E

60°10'15"N, 024°56'15"E

60°9'77"N, 024°51'136"E

60°17'40"N, 025°02'25"E

60°17'889"N, 025°02'439"E