



TIETOSUOJAVALTUUTETUN TOIMISTO

TALOYHTIÖIDEN ASUKASLUETTELOT JA HENKILÖTIETOLAKI

Päivitetty 10.02.2011

www.tietosuoja.fi

1 Taustaksi

Henkilötiedon määritelmä

Henkilötietolain mukaan henkilötiedolla tarkoitetaan kaikenlaisia luonnollista henkilöä, hänen ominaisuuksiaan tai elinolosuhteitaan kuvaavia merkintöjä, jotka voidaan tunnistaa häntä, hänen perhettään tai hänen kanssaan yhteisessä taloudessa eläviä koskeviksi.

Henkilörekisterin määritelmä

Henkilörekisterillä tarkoitetaan käyttötarkoituksensa vuoksi yhteen kuuluvista merkinnöistä muodostuvaa henkilötietoja sisältävää tietojoukkoa (looginen rekisteri), jota käsitellään osin tai kokonaan automaattisen tietojenkäsittelyn avulla tai, joka on järjestetty kortistiksi, luetteloksi tai muulla näihin verrattavalla tavalla siten, että tiettyä henkilöä koskevat tiedot voidaan löytää helposti ja ilman kohtuuttomia kustannuksia.

Henkilörekistereitä ovat mm. osakeluettelo, osakasrekisteri, asukasrekisteri sekä hallinnon järjestämisessä muodostuneet henkilörekisterit. Esitteessä käsitellään kyseisiä henkilörekistereitä.

Terminologiaa

Selvennyksenä mainittakoon, että tässä esitteessä käytetään termiä ”taloyhtiö” tarkoittamaan mitä tahansa yhtiötä, joka omistaa asuinrakennuksen; tällaisia ovat asunto-osakeyhtiöt, kiinteistöosakeyhtiöt, vuokratalo-osuuskunnat, asumisoikeus-yhdistysten hallitsemat asumisoikeustalot jne. Jäljempänä käytetään ”taloyhtiö” - termiä täsmällisempää ilmaisua vain, jos yhtiömuodolla tai omistajalla on merkitystä asukkaiden henkilötietojen käsittelyn kannalta.

2 Henkilötietojen käsittelyn yleiset periaatteet taloyhtiöissä

2.1 Asukkaan henkilötietojen käsittelyn peruste

Henkilötietolain mukaan henkilötietoja saa käsitellä, jos rekisteröidyllä on asiakas- tai palvelussuhteen, jäsenyyden tai muun niihin verrattavan suhteen vuoksi asiallinen yhteys rekisterinpitäjän toimintaan (yhteysvaatimus). Taloyhtiön ja asukkaan välillä täyttyy tuo yhteysvaatimus, toisin sanoen asukasluettelon pitämisen perusteena on asukassuhde ja tuosta asukassuhteesta johtuvien tehtävien hoitaminen.

Henkilötietolaki¹ velvoittaa rekisterinpitäjän suunnittelemaan asukkaiden henkilötietojen käsittelyn siten, että se on asiallisesti perusteltua rekisterinpitäjän eli taloyhtiön toiminnan kannalta. Edelleen saman lainkohdan mukaan henkilötietojen käsittelyn tarkoitus tulee määritellä siten, että siitä ilmenee, minkälaisen rekisterinpitäjän tehtävien hoitamiseksi henkilötietoja käsitellään.

¹ Henkilötietolain 6 §

Taloyhtiön velvollisuutena on henkilötietolain mukaan huolehtia siitä, että asukkaat saavat tiedon henkilötietojen käsittelyn tarkoituksesta sekä siitä, mihin tietoja mahdollisesti säännönmukaisesti luovutetaan. Informointi tietojen käsittelystä tapahtuu luontevimmin henkilötietoja kerätessä eli käytännössä henkilön muuttaessa taloyhtiön.

2.2 Tietojen tarpeellisuus

Henkilötietolain² mukaan käsiteltävien henkilötietojen tulee olla määritellyn henkilötietojen käsittelyn tarkoituksen kannalta tarpeellisia (tarpeellisuusvaatimus).

Yhtiöt saavat kerätä asukkaastaan vain asukassuhteen hoidon kannalta tarpeellisia henkilötietoja. Erilaisilla yhtiöillä on toisistaan poikkeavat tarpeet tietää asukkaistaan: ääripäinä voidaan mainita asunto-osakeyhtiö, jossa ei ole avainpalvelua ja jonka vastikkeet ym. maksut määräytyvät osakemäärän, pinta-alan tms. perusteella ja toisaalta kunnan tai työnantajan omistuksessa oleva kiinteistöyhtiö, jossa vuokranantaja vuokrasopimukseen perustuen kontrolloi sitä, keitä huoneistossa asuu. Ensin mainitussa tapauksessa yhtiön hallitus voi päätyä siihen, ettei asukasluetteloita tarvitse pitää lainkaan ja viimeksi mainitussa tapauksessa usein pyydettävät ns. talokirjaotteet ja vuokrasopimuksen noudattamisen seuranta edellyttävät tarkkaa asukasluettelon pitoa.

2.3 Tietojen virheettömyys

Henkilötietolain³ mukaan rekisterinpitäjän on huolehdittava siitä, ettei virheellisiä, epätäydellisiä tai vanhentuneita henkilötietoja käsitellä (virheettömyysvaatimus). Rekisterinpitäjän velvollisuutta arvioitaessa on otettava huomioon henkilötietojen käsittelyn tarkoitus sekä käsittelyn merkitys rekisteröidyn yksityisyyden suojalle.

Asukasluetteloiden kohdalla tämä tarkoittaa lähinnä sitä, että tiedot on kerättävä ensisijaisesti henkilöiltä itseltään ja niitä on käsiteltävä mahdollisimman huolellisesti. Lisäksi laki⁴ edellyttää, että rekisterinpitäjä eli tässä tapauksessa taloyhtiö, noudattaa hyvää tietojenkäsittelytapaa sekä toimii muutoinkin niin, ettei rekisteröidyn yksityiselämän suoja rajoiteta ilman laissa säädettyjä perusteita.

2.4 Käyttötarkoitussidonnaisuus

Henkilötietojen käsittelyä koskevista yleisistä periaatteista on vielä muistettava, että henkilötietolain⁵ mukaan henkilötietoja saa käyttää vain siihen tarkoitukseen, johon ne on alun perin kerätty ja rekisteriin talletettu. Asukasluetteloihin sisältyviä henkilötietoja saa siis käyttää ainoastaan asukassuhteen hoidosta aiheutuviissa tehtävissä ja osakerekisterin tietoja taas asunto-osakeyhtiölain mukaisia tehtäviä hoidettaessa. Henkilötietolaissa on säädetty eräitä poikkeuksia suoramarkkinoinnin ja muiden yksittäisten käyttötarkoitusten suhteen, joita on selvitetty muualla Tietosuojavaltuutetun toimiston kotisivuilla, mutta niillä yleensä ole merkitystä taloyhtiöiden henkilötietojen suhteen, koska halukkuutta asukkaiden tietojen luovuttamiseen ei taloyhtiöissä yleensä ole.

² Henkilötietolain 9 §:n 1 momentti

³ Henkilötietolain 9 §:n 2 momentti

⁴ Henkilötietolain 5 §

⁵ Henkilötietolain 7 §

3 Taloyhtiöiden pitämiä lakisääteisiä henkilörekisterejä

3.1 Osakeluettelo

Osakeluettelosta muodostuvan henkilörekisterin pitäminen perustuu nykyisin 1.7.2010 voimaantulleeseen uuteen asunto-osakeyhtiölakiin (1599/2009). Osakeluettelon pitäminen on yhtiön hallituksen velvollisuutena, mutta yleensä hallitus on antanut osakeluettelon pitämisen isännöitsijän tehtäväksi. Osakeluettelomerkintää varten yhtiöllä on oikeus saada tieto osakkeiden omistajista. Osakeluettelo muodostuu asunto-osakeyhtiölaissa määritellyistä tiedoista, joita ovat osakkeet osakeryhmittäin, huoneisto, jonka hallintaan osakeryhmä tuottaa oikeuden, osakekirjojen antamispäivä, omistajan nimi ja postiosoite, luonnollisten henkilöiden syntymäaika sekä muussa laissa siihen merkittäväksi säädetyt tiedot. Henkilötunnusta tai mitään muutaakaan ”ylimääräistä” ei osakeluetteloon saa merkitä.

3.1.1 Osakeluettelon julkisuus

Asunto-osakeyhtiölain mukaan jokaisella on oikeus saada osakeluettelosta maksullinen kopio. Kaikille nähtävillä olevassa osakeluettelossa ei saa olla näkyvillä entisten osakkeenomistajien tietoja. Tämän vuoksi laissa on määrätty osakkeen aiempaa omistajaa koskevat osakeluettelotiedot säilytettäväksi luotettavalla tavalla 10 vuotta siitä, kun uusi omistaja on merkitty osakeluetteloon. Tämän määräajan jälkeen aiempaa omistajaa koskevia tietoja saa säilyttää, käyttää tai muutoin käsitellä vain tieteellistä tutkimusta, yhtiön historian kirjoittamista tai tilastointia varten.

3.1.2 Turvakiellon huomioiminen

Jos maistraatti on määrännyt osakkeenomistajaa koskevien tietojen luovutusrajoituksesta ja rajoituksesta on ilmoitettu yhtiölle, osakkeenomistajasta osakeluetteloon merkittyjä tietoja saa luovuttaa vain viranomaiselle sekä sellaiselle osakkeenomistajalle tai muulle, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan⁶.

3.2 Osakasrekisteri

Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki ei mainitse osakasrekisteriä, joten jos yhtiö sellaista tarvitsee, sen pitäminen perustuu henkilötietolakiin. Kyse on osakerekisterin osarekisteristä, mikä voi olla tarpeen esim. yhtiökokouksessa, jotta voidaan tarkistaa, ketkä ovat kokouksessa äänioikeutettuja.

Osakkaiden henkilötietoja saa käsitellä vain osakassuhteen hoitoa koskevissa asioissa eikä niitä saa luovuttaa ulkopuolisille.

3.3 Asukasrekisteri

Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiössä asukasrekisterin pitäminen perustuu henkilötietolaissa säädettyyn yhteysvaatimukseen⁷. Yhtiön ja asukkaan välillä täyttyy tuo yhteysvaatimus, toisin sanoen asukasluettelon pitämisen perusteena on asukassuhde ja asukassuhteesta

⁶ Laki väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista (661/2009) 36 §

⁷ Henkilötietolain 8 §:n 1 momentin 5 kohta

johtuvien tehtävien hoitaminen. Asukassuhteen hoitaminen yleensä edellyttää, että asukasrekisteriin on merkitty seuraavat tiedot: asukkaan nimi ja huoneistonnumero, asukkaan syntymäaika, tiedot vesi-, autopaikka-, sauna- ja pesutupamaksuista. Asukasrekisterin osarekisterin muodostaa pelastuslakiin perustuvan pelastussuunnitelman sisältämät tiedot asukkaista. Aukkaiden henkilötietoja saa käsitellä vain asukassuhteen hoitoa koskevissa asioissa eikä niitä saa luovuttaa ulkopuolisille ilman asukkaan antamaa suostumusta, jollei siihen löydy laista johtuvaa perustetta.

Vuokratalon asukassuhde täyttää henkilötietolain yhteysvaatimuksen asukkaan ja vuokratalon välillä. Asukassuhteen hoitaminen yleensä edellyttää, että asukasrekisteriin on merkitty seuraavat tiedot: asukkaan nimi ja huoneistonnumero, vuokralaisena olevan asukkaan henkilötunnus, vuokralaisena olevan asukkaan vuokranmääritysyksikköä koskevat tiedot, luettelo asukkaan maksuista ja maksutapahtumista. Lisäksi asukasrekisterin osarekisterin muodostavat pelastuslakiin perustuvan pelastussuunnitelman sisältämät tiedot asukkaista.

Asukkaiden kokouksella tai asukastoimikunnalla on oikeus saada omistajalta tai tämän edustajalta yhteishallintolain mukaisten oikeuksien käyttämiseen tarpeelliset vuokranmääritysyksikköä koskevat tiedot. Tiedot on annettava tilintarkastajan varmentamana, jos asukkaiden kokous tai asukastoimikunta ne sellaisena pyytää. Jos tietojen oikeellisuutta ei voida varmentaa, on tilintarkastajan todettava tämä. Vuokrataloissa asukkaiden kokouksella, asukastoimikunnalla ja valvojalla on oikeus saada tietoja asukkaista ja seikoista, jotka voivat vaikuttaa talon toimintaan. Asukkaiden kokouksen puheenjohtajalla tulee olla käytössään asukasluettelo. Luettelo tarvitaan ääni- ja läsnäolo-oikeuden tarkistamista varten.

4 Henkilötunnuksesta

Henkilötunnusta saa henkilötietolain⁸ mukaan käsitellä mm. asianomaisen suostumuksella, laissa säädetyn tehtävän suorittamiseksi ja jos rekisteröidyn yksiselitteinen yksilöiminen on tärkeää rekisterinpitäjän tai rekisteröidyn oikeuksien ja velvollisuuksien toteuttamiseksi. Lisäksi henkilötunnusta saa mainitun pykälän 2 momentin mukaan käsitellä mm., saatavan perimisessä, vuokraus- ja lainaustoiminnassa ja sosiaaliturvan toteuttamisessa. Tietosuojavaltuutetun kotisivuilla (www.tietosuoja.fi) on erillinen opas, jossa on kerrottu henkilötunnuksen käsittelystä yleensä.

Tietosuojavaltuutetun toimistoon tulevien tiedustelujen perusteella henkilötunnuksen merkitseminen asukasluetteloon tai ylipäätään sen tiedusteleminen isännöitsijän tai huoltoyhtiön toimesta herättää asukkaissa eniten kysymyksiä. Pääsääntö on, että taloyhtiön asukasluetteloon henkilötunnusta ei tule merkitä, koska sitä ei yhtiön toiminnan kannalta voi pitää asiallisesti perusteltuna ja tarpeellisenä. Kuitenkin sellaisten asukkaiden, jotka pyytävät KELA:a varten ns. otteita talokirjoista, henkilötunnukset voidaan heidän suostumuksensa perusteella merkitä kyseisten otteiden kirjoittamista varten yhtiön asukasluetteloon.

Samoin voidaan mahdollista perintää varten tallettaa sellaisten henkilöiden henkilötunnukset, joilta yhtiöllä on sopimussuhteeseen perustuvia saatavia, esim. vuokramaksuja tms. Syntymäajan tai ainakin syntymävuoden tallettaminen taloyhtiön asukasrekisteriin saattaa olla perusteltua joissakin sellaisissakin tapauksissa, joissa koko henkilötunnusta ei tarvita. Esimerkkinä voisi mainita asukkaan ikään perustuvat vesi- tms. maksut tai ns. avainpalvelun oikeellisuuden varmistamisen.

⁸ Henkilötietolain 13 §

Asukasluettelosta kokonaan erillinen asia on, että osakkeenomistajan henkilötunnus on tarpeellinen osakkeenomistajan vaihtuessa, koska asunto-osakeyhtiön tulee ilmoittaa veroilmoituksessaan uudet osakkeenomistajat henkilötunnuksineen verotoimistolle. Kuten edellä jo mainittiin, henkilötunnusta ei saa merkitä osakeluetteloon.

5 Tietojen luovuttaminen viranomaiselle tai muulle ulkopuoliselle

Kuten edellä olevasta käy ilmi, asukkaiden henkilötietoja saa käsitellä vain asukassuhteen hoitoa koskevissa asioissa eikä niitä niin ollen saa luovuttaa ulkopuolisille, jollei siihen löydy nimenomaista, joko henkilötietolaista tai jostakin erityislaista johtuvaa perustetta.

Henkilötietolain⁹ mukaan asukkaan antama yksilöity suostumus oikeuttaa häntä koskevien henkilötietojen käsittelemiseen samoin kuin rekisteröidyn toimeksiannosta tapahtuva henkilötietojen luovuttaminen. Jos käsittely yksittäistapauksessa on tarpeen rekisteröidyn elintärkeän edun suojaamiseksi, on luovuttaminen myös sallittu.

Aina ennen kuin henkilötietoja aikoo luovuttaa jonkun ulkopuolisen tahon käyttöön, on syytä varmistaa, mikä säännös oikeuttaa tiedon luovuttamiseen ja että tietojen pyytäjällä on laillinen oikeus käsitellä näin saamiaan tietoja. Yleensä on hyvä kysyä tietoja pyytävältä, mihin hän katsoo oikeutensa käsitellä ko. henkilötietoja perustuvan. Jos rekisterinpitäjä päätyy siihen, että tietojen luovuttaminen on lain mukaan mahdollista, on asiasta syytä tehdä kirjallinen sopimus.

Kuten edellä on jo mainittu, taloyhtiön sisällä henkilötietoja saavat ilman erityistä perustetta käsitellä vain sellaiset henkilöt, joilla yhtiön hallinnossa olevien tehtäviensä johdosta on siihen oikeutus.

6 Henkilötietojen käsittelyyn liittyviä erityiskysymyksiä asunto-osakeyhtiössä

Henkilötietolaki on henkilötietojen käsittelyä koskeva yleislaki, jota on noudatettava, jollei muualla laissa toisin säädetä. Asunto-osakeyhtiölaissa on säädetty osakeluetteloon tehtävistä merkinnöistä, joten nämä ns. erityislain säännökset ovat ensisijassa huomioon otettavia.

Yhtiön hallituksen ja isännöitsijän tulee suunnitella asukkaiden ja/tai osakkaiden henkilötietojen käsittely kuten henkilötietolaki edellyttää ja huolehtia siitä, että lain edellyttämä(t) rekisteriselosteet on henkilötietolain¹⁰ mukaisesti laadittu ja jokaisen saatavilla. Tässä yhteydessä tulisi perusteellisesti harkita, mitä henkilötietoja ja mihin tarkoitukseen yhtiö näitä tietoja tarvitsee.

Isännöitsijän tulisi tässä yhteydessä huolehtia myös siitä, ettei huoltoyhtiö vaadi asukkailta tarpeettomasti esimerkiksi henkilötunnuksia tai muita huoltoyhtiön kannalta perusteettomia henkilötietoja. Erityisesti tulee vielä kiinnittää huomiota siihen, että arkaluonteisten henkilötietojen (mm. rotu, uskonnollinen tai poliittinen vakaumus, terveydentila, seksuaalinen

⁹ Henkilötietolain 8 §:n 1 kohta

¹⁰ Henkilötietolain 10 §

suuntautuneisuus taikka sosiaalihuollon etuuskien saaminen) käsittely on henkilötietolais-
sa¹¹ pääsäännön mukaan kielletty.

Jokaisen rekisterinpitäjän tulee tuntee henkilötietolain tarkastusoikeutta ja virheen korjaa-
mista koskevat säännökset, joista on saatavilla erillinen opas tietosuojavaltuutetun toimis-
ton kotisivulta.

Myös kameravalvonta on jossain määrin yleistynyt erilaisissa, lähinnä yhtiön tai osakkai-
den omaisuuden suojaamiseen liittyvissä tarkoituksissa. Kameravalvonnasta on oma erilli-
nen esite saatavissa tietosuojavaltuutetun toimiston kotisivulta.

¹¹ Henkilötietolain 11 §.