



DATAOMBUDSMANNENS BYRÅ

HUSBOLAGS BOENDEREGISTER OCH PERSONUPPGIFTLAGEN

Uppdaterad 10.02.2011

www.tietosuoja.fi

1. Bakgrund

Definition av begreppet personuppgift

Enligt personuppgiftslagen avses med en personuppgift alla slags anteckningar som beskriver en fysisk person eller hans egenskaper eller levnadsförhållanden som kan hänföras till honom själv eller till hans familj eller någon som lever i ett gemensamt hushåll med honom.

Definition av begreppet personregister

Med ett personregister avses en datamängd som innehåller personuppgifter och som består av anteckningar som hör samman på grund av sitt användningsändamål, och som helt eller delvis behandlas med automatisk databehandling eller har ordnats som ett kartotek, en förteckning eller på ett annat motsvarande sätt så att information om en bestämd person kan erhållas med lätthet och utan oskäliga kostnader.

Personregister är bl.a. aktieägarregister, aktieförteckning, boenderegister samt personregister som har bildats vid organiseringen av förvaltningen. I broschyren presenteras dessa personregister.

Terminologi

För att klarlägga, må nämnas att i denna broschyr avser begreppet "husbolag" alla möjliga bolag, som äger ett bostadshus; sådana är bostadsaktiebolag, fastighetsaktiebolag, hyreshus andelslag, bostadsrättshus som bostadsrättsföreningar förvaltar o.s.v.. Nedan används noggrannare uttryck för begreppet "husbolag" endast om bolagsformen eller dess ägare har betydelse vid behandlingen av invånarnas personuppgifter.

2 De allmänna principerna för behandling av personuppgifter i husbolag

2.1 Grunderna för behandlingen av invånarnas personuppgifter

Enligt personuppgiftslagen får personuppgifter behandlas endast om den registrerade har ett sakligt samband till den registeransvariges verksamhet genom ett kund- eller tjänsteförhållande, medlemskap eller annan därmed jämförbar orsak (sambandskravet). Mellan ett husbolag och en boende uppfylls sambandskravet. Med andra ord är boendeförhållandet och de uppgifter som härrör från sörjandet av detta boendeförhållande, grunden till upprätthållandet av boenderegistret.

Personuppgiftslagen¹ förpliktar den registeransvarige till att planera behandlingen av invånarnas personuppgifter på så sätt att det är sakligt motiverat med hänsyn till den registeransvariges, d.v.s. husbolagets, verksamhet. Enligt samma lagrum skall ändamålet med behandlingen av personuppgifter preciseras så att det framgår för vilka av den registeransvariges funktioner personuppgifter behandlas.

¹ Personuppgiftslagens 6 §

Enligt personuppgiftslagen är det husbolagets skyldighet att sörja för att boendena får information om behandlingen av personuppgifter samt om vart uppgifterna möjligtvis regelmässigt utlämnas. Informeringen om uppgifternas behandling sker naturligast vid insamlingen av personuppgifterna, d.v.s. i praktiken då personen flyttar till husbolaget.

2.2 Behövligheten av uppgifterna

Enligt personuppgiftslagen² skall de personuppgifter som behandlas vara behövliga med hänsyn till det angivna ändamålet med behandlingen av personuppgifterna (relevanskrav).

Bolag får, av sina invånare, samla endast sådana personuppgifter som är behövliga för sörjandet av boendeförhållandet. Olika bolag har från varandra avvikande behov att veta om sina boenden: som ytterligheter kan å ena sidan nämnas bostadsaktiebolag, i vilka det inte finns nyckeltjänst och vars vederlag och dylika avgifter bestäms enligt aktiemängden, bostadsytan eller annan dylik grund och å andra sidan fastighetsbolag i kommunens eller arbetsgivarens ägo, i vilka hyresvärden kontrollerar på basis av hyreskontraktet vem som bor i lägenheterna. I den först nämnda situationen kan bolagets styrelse komma till att boenderegister inte behövs överhuvudtaget. I den senare nämnda situationen krävs upprätthållandet av ett noggrant boenderegister på grund av de ofta begärda utdragen ur boenderegistret eller kontrollen av hyreskontraktens efterlevnad.

2.3 Uppgifternas felfrihet

Enligt personuppgiftslagen³ skall den registeransvarige se till att oriktiga, ofullständiga eller föråldrade personuppgifter inte behandlas (felfrihetskrav). När den registeransvariges skyldigheter bedöms bör uppmärksamhet fästas vid ändamålet med behandlingen av personuppgifter samt vid den betydelse behandlingen har för den registrerades integritetsskydd.

För ett boenderegister betyder detta närmast det att uppgifterna skall samlas i förstahand från personerna själva och de skall behandlas möjligast omsorgsfullt. Dessutom förutsätter lagen⁴ att den registeransvarige, i detta fall husbolaget, behandlar personuppgifterna i enlighet med lag samt iakttar aktsamhet och god informationshantering och även i övrigt förfar på ett sådant sätt att skyddet av den registrerades privatliv inte begränsas utan en i lag angiven grund.

2.4 Ändamålsbundenheten

Utav de allmänna principerna om behandlingen av personuppgifter bör ännu minnas att enligt personuppgiftslagen⁵ får personuppgifter endast användas till de ändamål, som de ursprungligen har samlats och sparats för i registret. Personuppgifter som ingår i boenderegistret får alltså användas endast till sådana uppgifter som härrör från sörjandet av boendeförhållandet och uppgifter i delregister får användas endast i uppgifter med anknytning till bostadsaktiebolagslagen. I personuppgiftslagen stadgas vissa undantag för direktmarknadsföring och andra privata användningsändamål. Dessa har utretts på andra ställen på Dataombudsmannens byrås hemsida, men de har sällan betydelse för husbola-

² Personuppgiftslagens 9 § 1 moment

³ Personuppgiftslagens 9 § 2 moment

⁴ Personuppgiftslagens 5 §

⁵ Personuppgiftslagens 7 §

gets personuppgifter eftersom vilja att utlämna boendes uppgifter finns vanligtvis inte i ett aktiebolag.

3. Lagstadgade personregister som husbolag upprätthåller

3.1 Aktieboken

Upprätthållandet av aktieboken som bildar ett personregister grundar sig på den nya lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) som trädde i kraft 1.7.2010. Upprätthållandet av aktieboken hör till styrelsens skyldigheter men i praktiken har denna uppgift oftast överförts på disponenten. För tecknandet av aktieboken har bolaget rätt att få uppgifter om aktieägarna. Aktieboken bildas av de uppgifter som stadgas om i lagen om bostadsaktiebolag, d.v.s.: samtliga aktier i aktiegrupper och nummerföljd, vilken aktielägenhet varje aktiegrupp medför besittningsrätt till, dagen då ett aktiebrev har utfärdats, aktieägarens namn och adress, i fråga om fysiska personer födelsedatum och i fråga om juridiska personer hemort, registernummer och det register där den juridiska personen har införts och uppgifter som enligt bestämmelser någon annanstans i lag ska antecknas i aktieboken. Personbe-teckning eller någonting annat "överflödigt" får inte antecknas i aktieboken.

3.1.1 Aktiebokens offentlighet

Var och en har rätt att mot en ersättning få en kopia av aktieboken. I aktieboken som finns till påseende för alla får det inte synas uppgifter om tidigare aktieägare. Därmed stadgas det i lagen att uppgifter i aktieboken om en tidigare aktieägare ska förvaras på ett tillförlitligt sätt i 10 år från det att den nya ägaren har införts i aktieboken. Efter utgången av denna tidsfrist får uppgifter om tidigare ägare förvaras, användas eller i övrigt behandlas endast för vetenskaplig forskning, bolagets historik eller statistikföring.

3.1.2 Beaktande av spärrmarkering

Om magistraten har utfärdat om en begränsning av uppgifter gällande en aktieägare och om det har meddelats om begränsningen till bolaget, får uppgifter om en aktieägare i aktieboken utlämnas endast till en myndighet eller sådan aktieägare eller annan person som kan påvisa att dennes rätt kräver det⁶.

3.2 Aktieägarregister

Den nuvarande bostadsaktiebolagslagen nämner inte aktieägarregistret. Ifall ett bolag behöver ett sådant grundas upprätthållandet av det således på personuppgiftslagen. Det är frågan om ett delregister till aktieregistret, vilket kan behövas t.ex. vid bolagsstämman för att granska vem som är röstberättigad.

Aktieägarnas personuppgifter får behandlas i ärenden gällande skötsel av aktieägarförhållandet och de får inte utlämnas till utomstående.

⁶ Lag om befolkningsdatasystemet och Befolkningsregistercentralens certifikattjänster (661/2009) 36 §.

3.3 Boenderegister

I bostads- och fastighetsaktiebolag grundar sig upprätthållandet av ett boenderegister på sambandskravet⁷ i personuppgiftslagen. Mellan bostadsaktiebolaget och boenden uppfylls vanligen detta sambandskrav. Med andra ord är boendeförhållandet och sörjandet av de uppgifter som härrör från boendeförhållandet grunden till boendeförteckningen. Sörjandet av boendeförhållandet förutsätter att till boenderegistret har antecknats följande uppgifter: invånarens namn och lägenhetsuppgifter, invånarens födelsedatum och uppgifter om vatten-, bilplats-, bastu- och tvättrumsavgifter. De uppgifter om boendena vilka ingår i räddningsplanen som utarbetas i enlighet med räddningslagen utgör ett delregister av boenderegistret. Boendenas uppgifter får behandlas endast i ärenden som gäller sörjandet av boendeförhållandet och de får inte utlämnas till utomstående utan boendes samtycke eller om det inte finns en i lagen stadgad grund.

Boendeförhållandet i ett hyreshus uppfyller sambandskravet mellan boenden och hyreshuset i personuppgiftslagen. Sörjandet av boendeförhållandet förutsätter vanligtvis att det i boenderegistret har märkts följande uppgifter: boendes namn och lägenhetens adress, personbeteckningen för den boende som är hyresgäst, uppgifterna om hyresbestämningseenheten för den boende som är hyresgäst, förteckning över den boendes avgifter och transaktioner samt de uppgifter om boendena vilka ingår i räddningsplanen som utarbetas i enlighet med räddningslagen och vilka utgör ett delregister av boenderegistret.

Boendestämman eller boendekommittéen har rätt att av ägaren eller dennes representant få de uppgifter om hyresbestämningseenheten som är nödvändiga för utnyttjandet av de rättigheter som samförvaltningslagen utstakar. Uppgifterna bör ges bestyrkta av en revisor om boendestämman eller boendekommittéen ber om dem så. Om uppgifternas riktighet inte kan bestyrkas, bör revisorn konstatera detta. I hyreshus har boendestämman, boendekommittéen och övervakaren rätt att få uppgifter om boendena och de omständigheter som kan påverka på husets verksamhet. Ordförande för boendestämman skall ha tillgång till boendeförteckningen. Förteckningen behövs för att kontrollera röst- och närvarorätten.

4. Om personbeteckningen

Personbeteckningen får enligt personuppgiftslagen⁸ behandlas bl.a. med den registrerades entydiga samtycke, när behandlingen regleras i lag eller om det är nödvändigt att entydigt individualisera den registrerade för att utföra en i lag angiven uppgift eller för att uppfylla den registrerades eller den registeransvariges rättigheter och skyldigheter. Dessutom får personbeteckningen behandlas enligt den nämnda paragrafens 2 moment bl.a. vid indrivning av fordringar, uthyrnings- och utlåningsverksamhet och vid förverkligandet av socialskyddet. På dataombudsmannens byrås hemsidor (www.tietosuoja.fi) finns en separat broschyr i vilken det berättas om behandlingen av personuppgifter i allmänhet.

På basis av de förfrågningar som inkommer till dataombudsmannens byrå väcker antecknandet av personbeteckningen till boendeförteckningen eller överhuvudtaget att disponent- eller serviceföretag ber om personbeteckningen mest frågor. Huvudregeln är att till husbolagets boendeförteckning bör personbeteckningen inte antecknas, eftersom det inte kan anses vara sakligt motiverat eller behövligt för bolagets verksamhets del. Dock kan

⁷ Personuppgiftslagens 8 § 1 moment 5 punkt

⁸ Personuppgiftslagens 13 §

personuppgifter tillhörande sådana boende som ber om utdrag från boenderegistret för FPA och som har gett sitt samtycke till det antecknas i bolagets boendeförteckning för utskrivandet av sådana utdrag.

På samma sätt kan det för en möjlig indrivning, lagras sådana personers personbeteckningar till vilka bolaget har fordringar som grundar sig på avtalsförhållande, t.ex. hyresbetalningar. Födelsedatumet eller i varje fall födelseåret kan vara motiverat att lagras i husbolagets boenderegister i sådana fall då hela personbeteckningen inte behövs. Som exempel kan nämnas vatten och dylika avgifter som kan bestämmas enligt åldern eller försäkrandet av den s.k. nyckeltjänstens riktighet.

En helt annan sak är att aktieägarens personbeteckning är behövlig då aktieägaren byts eftersom bostadsaktiebolaget skall meddela i sin skattedeclaration den nya aktieägaren jämte personbeteckning till skattebyrån. Så som ovan redan har nämnts får personbeteckningen inte antecknas i aktieboken.

5. Utlämnande av uppgifter till myndighet eller annan utomstående

Som det framgår ur det ovan nämnda, får boendenas personuppgifter behandlas endast i ärenden som gäller sörjandet för boendeförhållandet och de får inte utlämnas till utomstående, om det inte finns en uttrycklig grund i personuppgiftslagen eller någon annan speciallag.

Enligt personuppgiftslagen⁹ berättigar den boendes samtycke till behandling av personuppgifter gällande honom samt utlämnande av personuppgifter på uppdrag av den registrerade. Om behandlingen är i det enskilda fallet nödvändig för den registrerades livsviktiga förmån är utlämnande också tillåtet.

Före en personuppgift utlämnas till en utomstående, är det alltid skäl att försäkra sig om vilken bestämmelse som berättigar utlämnandet av uppgiften och att den som ber om uppgiften har en laglig rätt att behandla dessa uppgifter. Oftast är det bra att fråga den som ber om uppgifterna på vad denne anser sin rätt att behandla ifrågavarande personuppgifter grunda sig. Om den registeransvariga konstaterar att utlämnande av uppgifter är enligt lagen möjligt, bör det om saken ingås ett skriftligt avtal.

Internt inom bolaget får personuppgifter behandlas utan särskild orsak endast av de personer i bolagets styrelse som på grund av sina uppgifter hamnar behandla dem.

6. Specialfrågor angående behandlingen av personuppgifter i bostadsaktiebolag

Personuppgiftslagen är en allmän lag angående behandlingen av personuppgifter som skall tillämpas om inte annat stadgas i annan lag. I lagen om bostadsaktiebolag har reglerats om de anteckningar som skall göras i aktieförteckningen. Därmed skall dessa s.k. speciallagsbestämmelser beaktas i första hand.

⁹ Personuppgiftslagen 8 § 1 punkten

Bolagets styrelse eller disponent skall planera behandlingen av boendenas och/eller aktieägarnas personuppgifter på så sätt som personuppgiftslagen förutsätter och sörja för att de registerbeskrivningar som lagen förutsätter är uppgjorda enligt personuppgiftslagen¹⁰ och att alla har tillgång till dem. I detta samband bör grundligt övervägas vilka personuppgifter som behövs och för vilket ändamål bolaget behöver dem.

Disponenten bör i detta samband sörja för att serviceföretaget inte kräver av de boende i onödan exempelvis personbeteckningar eller andra för serviceföretagets del grundlösa personuppgifter. Speciellt bör uppmärksamhet fästas vid att behandlingen av känsliga personuppgifter (bl.a. ras, religiös eller politisk övertygelse, hälsotillstånd, sexuell inriktning eller mottagandet av sociala förmåner) är enligt huvudregeln som framgår ur personuppgiftslagen¹¹ förbjudet.

Envar registeransvarig skall känna till personuppgiftslagens bestämmelser om rätten till insyn och rätten till rättelse av uppgift. Angående dessa rättigheter finns tillgängligt broschyrer på dataombudsmannens byrås hemsida.

Även kameraövervakningen har till viss mån blivit mera allmän, närmast vid ändamål som har att göra med skyddandet av bolagets eller aktieägarnas egendom i husbolaget. Gällande kameraövervakning finns en egen separat broschyr, som hittas på dataombudsmannens hemsida.

¹⁰ Personuppgiftslagen 10 §

¹¹ Personuppgiftslagen 11 §