

UUDEN DIGITAALISEN HUONEISTOTIETOPALVELUN LAINMUKAISUUS**Kysymys lyhyesti**

Asiakastieto ja Talokeskus ovat kehittäneet digitaalisen huoneistotietopalvelukonseptin, jossa huoneistotietoja välitetään niitä tarvitseville tahoille kuten pankeille ja kiinteistövälittäjille.

Asiakastieto ja Talokeskus ovat pyytäneet meitä selvittämään, ovatko uuden digitaalisen huoneistotietopalvelukonseptin ratkaisut lainmukaiset sekä miten uuden toimintatavan lainmukaisuus vertautuu nykykäytännön lainmukaisuuteen?

Yhteenveto lyhyesti

Uusi palvelu on suunnitelluilta perusratkaisuiltaan ja toimintalogiikaltaan EU:n tietosuoja-asetuksen mukainen eivätkä esimerkiksi isännöitsijäntodistusten tekijänoikeuteen liittyvät kysymykset estä uuden palvelun käyttöönottoa.

Uusi palvelu helpottaisi olennaisesti tietosuoja-asetuksen vaatimusten toteuttamista myös siten, että sen mukainen toimintamalli ohjaa ja tukee alan toimijoita täyttämään tietosuoja-asetuksen vaatimukset toisin kuin nykyinen hyvin epäjohdonmukainen toimintamalli. Erityisesti tietojen toimittamisen osalta, uusi konsepti olisi tietoturvaltaan olennaisesti parempi kuin nykyiset käytännöt.

Sisällys

1	Toimeksiantomme ja asian tausta	2
2	Nykyinen toimintamalli	2
3	Juridiset lähtökohdat, soveltuvat vaatimukset ja niiden täytyminen uudessa palvelussa	3
3.1	Rekisterinpitäjäyys	3
3.2	Oikeus käsitellä tietoja ja käsittelyperusteen yksilöiminen	4
3.3	Rekisterinpitäjän muut velvoitteet	5
4	Uuden toimintamallin juridiset edut verrattuna vanhaan toimintamalliin	6
4.1	Rekisterinpitäjäyys	6
4.2	Oikeus käsitellä tietoja ja käsittelyperusteen yksilöiminen	7
4.3	Rekisterinpitäjän muut velvollisuudet	8
5	Uudessa palvelussa käsiteltävien tietojen tekijänoikeudellinen suoja	8
6	Yhteenvetoa.....	9

1 Toimeksiantomme ja asian tausta

Suomen Asiakastieto Oy ("**Asiakastieto**") on pyytänyt Asianajotoimisto Castrén & Snellman Oy:ltä ("**me**") arviomuistiota sen yhdessä Talokeskus Yhtiöt Oy:n ("**Talokeskus**") kanssa suunnittelemasta Digitaalinen Huoneistotietopalvelu -hankkeesta ja etenkin siihen liittyvistä tietosuojaan ja tekijänoikeuteen liittyvistä oikeudellisista kysymyksistä.

Kyseessä on hanke, jossa nykyisen paperisen asunto-osakeyhtiölain (1599/2009; "**AsOYL**") 7 luvun 27 §:ssä tarkoitetun isännöitsijätodistuksen sisältämät tiedot ja prosessit digitalisoitaisiin noudattaen syksyllä 2017 Taltio hankkeessa katavasti sovittua rakenteellista muotoa. Hankkeessa ovat olleet mukana mm. Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Finanssiala, ASREK hanke sekä lukuisat muut julkisen ja yksityisen sektorin edustajat. Kattavasti sovitun standardisointityön tavoitteena on ollut että isännöitsijätodistuksissa välitettävä tieto ja muu vastaava huoneistotieto voitaisiin toimittaa niitä tarvitseville myös digitaalisten prosessien avulla. Lisäksi varsinaisten isännöitsijätodistusten tietosisällön lisäksi voitaisiin toimittaa myös juridisesti vapaamuotoisia ja suppeampia digitaalisia "**taloyhtiöotteita**"¹ silloin, kun tilaajalla ei ole tarvetta koko AyOYL 7:27 määrämuodon mukaiselle todistukselle.

Käytännössä uusi palvelu ("**palvelu**") olisi tarkoitus pilotointivaiheessa rakentaa sovittua Taltio -standardia hyödyntävän Talokeskuksen ns. Tampuuri-järjestelmän ("**Tampuuri**") tietosisällön varaan. Tampuuri on Talokeskuksen kiinteistöalan toimijoille tarjoama pilviahjelmisto, jonka avulla esimerkiksi isännöitsijät voivat hallinnoida vastuullaan olevien taloyhtiöiden tietoja. Tampuuri on erittäin yleisesti kiinteistöalalla käytetty sovellus.

2 Nykyinen toimintamalli

Tälläkin hetkellä isännöitsijät tyypillisesti muodostavat nykyiset isännöitsijätodistukset käyttämästään isännöintijärjestelmästä, jonka jälkeen ne tulostetaan ja allekirjoitetaan ja toimitetaan pyytävälle taholle, joka käyttää niitä tai luovuttaa ne edelleen käytännössä oman harkintansa mukaisesti.

Taloyhtiöihin ja huoneistoihin liittyviä tietoja käsittelee käytännössä laaja joukko erilaisia ihmisiä. Tietoja tarvitaan mm. pankkien asuntoluototuksessa, kiinteistönvälityksessä, asuntojen arvostuksessa, eräisiin verotarkoituksiin sekä muihin tarkoituksiin. Esimeriksi asuntokauppalaissa (843/1994) säädetään myös isännöitsijätodistuksen merkityksestä itse asuntokaupalle ja siihen liittyville vastuukysymyksille.

Nykyinen pitkälti paperisiin isännöintitodistuksiin perustuvassa mallissa ei ole erityisen laajalti vakiintuneita standardoituja toimintamalleja isännöitsijätodistusten toimittamisen ja aitouden varmistamisen osalta. Todistuksen tarvitsevat

¹ Käytämme termiä "huoneistotietoraportti" merkitsemään sellaista isännöitsijätodistukseen rinnastuvaa taloyhtiötä ja asuntoa kuvaavaa otetta, joka ei täytä AsOYL 7:27:ssä tarkoitetun virallisen isännöitsijätodistuksen vaatimuksia.

30.5.2018

tahot voivat joskus AsOYL 7:27 nojalla (ks. tarkemmin alla kohta 3.2) saada todistuksen suoraan talonyhtiön isännöitsijältä tai hallituksen puheenjohtaja, jolloin todistus toimitetaan esim. postitse tai sähköpostitse. Aina kuitenkin ei varmisteta onko tällaiseen ”suoratoimitukseen” laillista perustetta (ks. kohta 4.2). Pyytäjää ei myöskään aina tunnisteta millään varmallalla tavalla.

Joskus taas omistaja tilaa todistuksen ja toimittaa sen eteenpäin itse. Ei myöskään ole tavatonta, että esimerkiksi asuntokauppaan eri rooleissa osallistuvat tahot välittävät jostakin saamansa todistuksen toiselle kauppaan osallistuvalla henkilölle tai pankille.

Uudessa palvelussa erilaisia toimintatapoja virtaviivaistettaisiin digitaalisella toimintamallilla niin, että isännöitsijäntodistus tai huoneistotietoraportti toimitettaisiin suoraan tilaajalle digitaalisessa muodossa Asiakastiedon ja Talokeskuksen uuden palvelumallin kautta ja avulla.

3 Juridiset lähtökohdat, soveltuvat vaatimukset ja niiden täytyminen uudessa palvelussa

Sekä isännöitsijäntodistus että huoneistotietoraportti sisältäisivät asunnon omistajaa (tietosuojatermein ”**rekisteröity**”) ja tämän asumis- ja/tai varallisuusolosuhteita kuvaavia tietoja. Ne ovat siten henkilötietolain (523/1999; ”**HetiL**”) ja sen toukokuussa korvaavan EU:n yleisen tietosuojasetuksen (Asetus (EU) 2016/679; ”**GDPR**”) tarkoittamia *henkilötietoja*.

HetiL ja GDPR sääntelevät siten sekä nykyistä manuaalista että tulevaa digitaalista toimintamallia sekä asettavat niille lukuisia ehtoja, joista keskeisimpiä on arvioitu alla. Kumpikin ovat pitkälti ns. *pakottavaa oikeutta*, joista ei sopimuksella voida poiketa. Siksi ne määräävät käytännössä toimintamallien laillisuuden reunaehdot.²

Keskityimme arvioimaan asiaa uuden tietosuojasetuksen kannalta. Asetus osin ankaroittaa toimintamallien arviointia verrattuna nykyiseen HetiL-sääntelyyn.

3.1 Rekisterinpitäjyys

GDPR (ks. esim. 13.1(a) artikla) edellyttää, että henkilötietojen käsittelylle osoitetaan yksi tai useampi ns. *rekisterinpitäjä*, joka yhtäältä määrää tietojen käytöstä mutta toisaalta kantaa oikeudellisen vastuun siitä, että käsittely on lain mukaista.

Rekisterinpitäjä voi ulkoistaa vastuidensa täyttämisen käytännön seikkana, mutta se ei voi siirtää itseltään pois oikeudellista vastuuta esimerkiksi hallinnollisten sanktiomaksujen ja vahingonkorvausvastuiden osalta. Rekisterinpitäjyys ei siten periaatteessa ole sopimusvapauden piirissä, joten taloyhtiö ei voi vapaasti siirtää toiselle tätä rooliaan.

² Sinänsä myös lukuisat muut lait soveltuvat, mutta koska ne monelta osin ovat ns. tahdonvaltaista oikeutta, joista voidaan poiketa sopimuksella, ne eivät aseta yhtä ehdottomia rajoja toiminnan laillisuuden arvioinnille.

30.5.2018

Taloyhtiötä koskevien tietojen rekisterinpitäjä on lähtökohtaisesti taloyhtiö itse, koska tietoja kerätään ja säilytetään sen omia yhtiöoikeudellisia velvoitteita varten. Tätä ei siis sinänsä voi sopimuksella muuttaa. Myös isännöitsijäntodistuksen antaminen on periaatteessa *yhtiön* velvoite. Nyt suunnitellussa uudessa palvelussa taloyhtiö lähtökohtaisesti olisi oman taloyhtiötietonsa rekisterinpitäjä.

Talokeskuksen ja Asiakastiedon kehittämässä palvelussa Asiakastieto kuitenkin olisi uuden *luovutuspalvelun* rekisterinpitäjä ”taloyhtiön järjestelmästä eteenpäin”. Tämä on yllä mainituista rajoitteista huolimatta mahdollista, koska kyseessä olisi itsenäinen palvelu, jossa jakelukanavan toiminnasta Asiakastieto ja Talokeskus vastaavat. (omien sopimussitoumustensa ja lain puitteissa).

Käytännössä tämä tarkoittaisi sitä, että Talokeskus ja Asiakastieto ottavat vastatakseen isännöitsijäntodistusten ja taloyhtiöotteiden välittämisen ja luovuttamisen lainmukaisuuden sekä siihen liittyvät rekisterinpitäjän veloitteet omissa rooleissaan (näistä velvoitteista ks. tarkemmin alla kohta 3.3).

3.2 Oikeus käsitellä tietoja ja käsittelyperusteen yksilöiminen

GDPR 6 artikla edellyttää, että rekisterinpitäjä määrittää/yksilöi kaikelle henkilötietojen käsittelylle ns. käsittelyperusteen.³ Ilman tällaista laillista käsittelyperustetta ei tietoja ole sallittu käsitellä.

Käsittely on hyvin laaja termi, joka kattaa käytännössä kaiken henkilötietoja koskevan toiminnan riippumatta siitä, onko se manuaalista tai sähköistä.⁴ On näin ollen selvää, että sekä nykyisessä että tulevassa toimintamallissa on kyse lukuisen eri tahojen suorittamasta säännellystä henkilötietojen ”käsittelystä”, johon rekisterinpitäjältä siten edellytetään GDPR 6 artiklassa yksilöity käsittelyperuste.

Asiakastiedon ja Talokeskuksen suunnittelemassa uudessa palvelussa käsittely perustuisi (välittämisen ja luovutusten osalta) ensisijaisesti GDPR 6.1(a) artiklan tarkoittamaan rekisteröidyn antamaan *suostumukseen*. Tämä suostumus voitaisiin antaa eri tavoin:

- (a) pankin välityksellä lainaneuvotteluja käytäessä
- (b) asunnonvälittäjän välityksellä
- (c) osana asunnon myyntiä verkkopalvelussa, esim. siten, että omistaja-myyjä verkkopalvelun kautta antaisi suostumuksensa isännöitsijäntodistuksen tai taloyhtiöotteen luovuttamiselle ostajaehdokkailla
- (d) mobiilisovelluksen tai uuden palvelun muun kuluttajarajapinnan kautta yleisesti tai omaa asuntoa koskevien tietojen tilaamista varten.

³ GDPR 6.1 artikla: ”Käsittely on lainmukaista ainoastaan jos ja vain siltä osin kuin vähintään yksi seuraavista edellytyksistä täyttyy [–]”. GDPR 13.1(c) artikla edellyttää, että käsittelyperuste yksilöidään rekisteröidyille.

⁴ GDPR 4(2) artikla: ”Käsittelyllä” tarkoitetaan ”toimintoa tai toimintoja, joita kohdistetaan henkilötietoihin tai henkilötietoja sisältäviin tietojoukkoihin joko automaattista tietojenkäsittelyä käyttäen tai manuaalisesti, kuten tietojen keräämistä, tallentamista, järjestämistä, jäsentämistä, säilyttämistä, muokkaamista tai muuttamista, hakua, kyselyä, käyttöä, tietojen luovuttamista siirtämällä, levittämällä tai asettamalla ne muutoin saataville, tietojen yhteensovittamista tai yhdistämistä, rajoittamista, poistamista tai tuhoamista”

30.5.2018

Nämä tavat edellyttävät käytännössä, että uuteen palveluun rakennetaan riittävät rajapinnat, tunnistautumiskeinot ja informointitavat, jotta suostumuksen antaminen olisi mahdollista GDPR:n ja erityisesti sen 7 artiklan edellyttämällä tavalla.

GDPR 7.1 artikla edellyttää myös, että rekisterinpitäjän on pystyttävä *osoittamaan* (myös jälkikäteen) suostumuksen olemassaolo. Yksi keskeinen etu suostumuksen pyytämiseksi digitaalisesti onkin, että suostumus ja sen antaminen voidaan dokumentoida automaattisesti myöhempää tarvetta varten. Suullisesti tai muutoin vapaamuotoisesti annettujen suostumusten dokumentointi on sitä vastoin hyvin haasteellista.

Suostumuksen lisäksi henkilötietojen käsittely voisi myös rajatuissa tapauksissa perustua GDPR 6.1(f) artiklan ns. intressipunnintaperusteeseen tai GDPR 6.1(b) sopimuksen täyttämisperusteeseen. Nämä lainkohdat sallisivat myös tietojen luovutuksen ilman rekisteröidyn etukäteen antamaa suostumusta siltä osin kuin nämä luovutukset on kuvattu rekisteriselosteessa tai vastaavassa asiakirjassa. Käytännössä nämä perusteet kuitenkin tulisivat sovellettaiksi poikkeuksellisesti, vain niissä AsOYL 7:27 §:n tarkoittamissa tilanteissa, joissa nytkin sallitaan isännöitsijäntodistuksen luovutus esimerkiksi asunnon panttioikeuden haltijalle ilman omistaja-asukkaan suostumusta.

Tämä on hyvin tärkeä seikka, sillä GDPR 6.1(b) ja 6.1(f) artikloiden vaatimusten täyttymisen arviointi on erittäin haastavaa ja vaatii tarkkaa juridista harkintaa.

Uudessa palvelussa käsittely perustuisi näihin lainkohtiin vain poikkeustapauksissa. Palvelun toimintalogiikka lisäksi varmistaisi, ettei tietoja luovuteta ilman rekisteröidyn suostumusta, paitsi niissä tilanteissa, joissa edellä tarkoitettujen ”suostumuksesta riippumattomien” perusteiden laillisten edellytysten täyttyminen on riittävästi varmistettu.

3.3 Rekisterinpitäjän muut velvoitteet

GDPR asettaa rekisterinpitäjälle lukuisia muita velvoitteita, joista jotkut ovat ankarampia versioita jo voimassa olevista vaatimuksista ja jotkut taas täysin uusia. Näistä voidaan tässä mainita esimerkiksi seuraavat:

Osoitusvelvollisuus tarkoittaa käytännössä sitä, ettei pelkkä tietojen käsittelyn lainmukaisuus GDPR:n voimaantulon jälkeen riitä täyttämään asetuksen vaatimuksia: rekisterinpitäjän on jatkossa dokumentoitava käsittelytoimenpiteensä ja niiden lainmukaisuus siten, että dokumentaation avulla voidaan tarvittaessa milloin tahansa osoittaa, että lainmukaisuus on arvioitu etukäteen ja riittävän huolellisesti.

Myös henkilötietojen luovutukset katsotaan ”käsittelyksi”, joten rekisterinpitäjän on varmistuttava myös siitä, että henkilötietojen luovutukset – eli esimerkiksi isännöitsijäntodistusten antaminen – ovat laillisia.

Uudessa palvelussa pidetään kirjaa tietopyynnöistä ja luovutuksista, jotta toiminnan lainmukaisuutta voidaan seurata ja tarvittaessa puuttua epäkohtiin.

Eheys- ja luottamuksellisuusvaatimus tarkoittaa käytännössä esimerkiksi sitä, että rekisterinpitäjän on pystyttävä varmistamaan riittävästä tietoturvasuojasta tietojen asianmukaiseksi suojaamiseksi.

Kansainvälisiä siirtoja koskevat vaatimukset liittyvät siihen, että varsinkin pilvipalveluissa tietoa saatetaan säilyttää sellaisella palvelimella, joka sijaitsee EU:n ulkopuolella. GDPR asettaa EU:n ulkopuolelle suuntautuville tiedonsiirroille useita lisävaatimuksia.

Alihankkijoihin liittyvät vaatimukset tarkoittavat rekisterinpitäjälle asetettuja vaatimuksia tilanteessa, jossa se käyttää ulkoista palveluntarjoajaa tietojen käsittelyyn puolestaan (pilvipalvelut, ulkoistetut sähköpostipalvelut jne.). Keskeinen vaatimus on, että rekisterinpitäjä tekee palveluntarjoajien kanssa GDPR 28 artiklan vaatimukset täyttävän sopimuksen.

Informointivaatimukset edellyttävät, että rekisteröityjä mm. GDPR 13 ja 14 artikloiden vaatimusten mukaisesti informoidaan eräistä henkilötietojen käsittelyyn liittyvistä seikoista, kuten rekisterinpitäjästä, käsittelyperusteesta ja rekisteröidyn oikeuksista.

Informointivelvoitetta lukuun ottamatta nämä hallinnolliset vaatimukset eivät välttämättä vaikuta suoraan palvelumuotoiluun: vaatimukset eivät suoraan koske palvelun varsinaista toimitatapaakaan eivätkä siten näy suoraan rekisteröidyille. Tästä huolimatta kyse on merkittävistä rekisterinpitäjälle asetetuista hallinnollisista vaatimuksista. Velvoitteiden rikkomisesta voidaan GDPR:n nojalla määrätä sakko, jonka suuruus voi olla jopa 20 miljoonaa euroa tai neljä prosenttia liikevaihdosta, sen mukaan, kumpi on suurempi.

Uudessa palvelussa Talokeskus ja Asiakastieto ottaisivat siis vastatakseen näiden velvoitteiden täyttymisen

4 Uuden toimintamallin juridiset edut verrattuna vanhaan toimintamalliin

Asiakastiedon ja Talokeskuksen ehdottama uusi palvelu tarjoaa oikeudellisesta näkökulmasta lukuisia etuja verrattuna nykyiseen toimintatapaan (tavanomaisen prosessin digitalisointiin liittyvien etujen lisäksi). Nämä edut liittyvät varsinkin GDPR-sääntelyn vaatimusten täyttämiseen, vastuunjaon selkiyttämiseen ja vastuun siirtämiseen sääntelyä huonosti tuntevalta taloyhtiöltä Asiakastiedolle. Asiakastiedolla taas on uuden palvelun myötä taloyhtiötä huomattavasti paremmat mahdollisuudet valvoa tiedon vastaanottajan toimintaa.

4.1 Rekisterinpitäjäys

GDPR vaatii, että henkilötiedoille on osoitettava (ja rekisteröidyille ilmoitettava) *rekisterinpitäjä*. Nykykäytännöt ovat tältä osin hyvin vaihtelevia, eikä asiaa aina välttämättä ole harkittu ollenkaan.

Ei ole tavatonta, että taloyhtiön tietojen rekisterinpitäjäksi ilmoitetaan isännöitsijä. Tämä ei kuitenkaan liene lain mukaan mahdollista. Isännöitsijä on taloyh-

30.5.2018

tiön toimitusjohtaja ja siten yhtiöoikeudellisen ns. organiteorian mukaan yhtiön toimielin. Isännöitsijä ei siis tässä mielessä ole taloyhtiöstä erillinen taho, vaan osa sitä (joskin isännöitsijää avustava isännöintiyhtiö kuitenkin on taloyhtiöstä erillinen). Taloyhtiö ei siksi voi ilmoittaa tietojensa rekisterinpitäjäksi isännöitsijää, aivan kuten tavallinen osakeyhtiökään ei voi siirtää rekisterinpitäjyyttä toimitusjohtajalleen.

Onkin hyvin todennäköistä, että monessa taloyhtiössä ei välttämättä edes olla tietoisia taloyhtiön roolista rekisterinpitäjänä tai sen velvoitteista GDPR:n nojalla.

4.2 Oikeus käsitellä tietoja ja käsittelyperusteen yksilöiminen

Vaikka taloyhtiöt olisivat tietoisia asemastaan rekisterinpitäjänä, on hyvin todennäköistä, ettei taloyhtiöissä tällä hetkellä valvota esimerkiksi henkilötietojen luovutuksien ja muun käsittelyn laillisuutta GDPR:n edellyttämällä tavalla.

Kuten totesimme, vaatii jokainen henkilötietojen ”käsittelytapahtuma” – mukaan lukien jokainen isännöitsijäntodistuksen *luovutustapahtuma* – GDPR 6 artiklasta löytyvän käsittelyperusteen. Tämän lisäksi luovuttajan tulisi luovutustapahtuman yhteydessä myös saada riittävä varmuus siitä, että vastaanottajan oma toiminta (mukaan lukien tietojen edelleen luovutukset) on asetuksen mukaista.

Koska taloyhtiöiden nykyiset toimintatavat ovat hyvin kirjavia, nämä vaatimukset tuskin täyttyvät useimmissa taloyhtiöissä – varsinkin, kun osoitusvelvollisuus edellyttää, että laillisuudesta on varmistuttu *etukäteen ja dokumentoidusti*. Kuten todettu, toiminnan lainmukaisuuden jälkiperäinen lailliseksi osoittaminen ei välttämättä täytä GDPR:n vaatimuksia.

On kuitenkin todettava, että AsOYL 7:27 pykälä asettaa yhtiölle (*isännöitsijä*-toimielimensä kautta) velvoitteen toimittaa isännöitsijäntodistuksen erälle taholle. Tämä velvoite voinee usein muodostaa GDPR 6.1(c) artiklan ns. laillinen velvoite -käsittelyperusteen, jonka nojalla rekisterinpitäjä voi käsitellä henkilötietoja siltä osin kuin käsittely (esim. luovutus) johtuu rekisterinpitäjälle asetusta laillisesta velvoitteesta.

On kuitenkin huomattava, että AsOYL 7:27 ei todennäköisesti kata kaikkia niitä tilanteita, joissa isännöitsijäntodistusta tarvitaan. AsOYL 7:27.1(2) § esimerkiksi oikeuttaa pantin*haltijana* olevan pankin saamaan todistuksen. Lainkohta ei kuitenkaan kata esimerkiksi tilannetta, jossa lainaa vasta haetaan eikä pankilla vielä ole asunto-osakkeisiin kohdistuvaa panttioikeutta.

Nykykäytännössä nämä tilanteet hoidetaan siten, että *osakkeenomistaja* pyytää isännöitsijäntodistusta itselleen tai sen toimittamista jonnekin, jolloin lähdettäneen siitä, että kyseessä on osakkeenomistajan GDPR 6.1(a) artiklan mukainen *suostumus*. Tässä yhteydessä ei kuitenkaan käsityksemme mukaan normaalisti varmistuta (a) ennakolta osoitusvelvollisuuden mukaisesti tai (b) tapauskohtaisesti siitä, että suostumus aidosti täyttää GDPR 7 artiklan tiukentuneet suostumusedellytykset. Todennäköisesti ei aina varmistuta myöskään siitä, että luovutuksensaajan käyttötarkoitus on lain mukainen.

4.3 Rekisterinpitäjän muut velvollisuudet

Rekisterinpitäjään kohdistuu edellä käsittelemiemme velvoitteiden lisäksi myös lukuisia muita velvoitteita. On hyvin kyseenalaista, täyttyvätkö ne nykykäytännössä.

Osoitusvelvollisuus. Useimmissa taloyhtiössä ei todennäköisesti ole ollenkaan harkittu edes rekisterinpitäjyyttä. Vieläkin epätodennäköisempää on, että taloyhtiöissä olisi ajateltu oman toiminnan lainmukaisuutta etukäteen ja dokumentoidusti tai että taloyhtiöissä olisi riittävää tietosuojaoikeudellista tietotaitoa osoitusvelvollisuuden täyttämiseksi.

Nykykäytännössä luultavasti on huomattava määrä taloyhtiöitä, jotka eivät pidä kirjaa tietoluovutuksista. Tällöin luovutusten jälkiperäinen seuranta tai valvonta ei käytännössä ole mahdollista.

Eheys- ja luottamuksellisuusvaatimus. Nykykäytännössä on hyvin tavallista, että isännöitsijäntodistuksia lähetetään (a) suojaamattomassa sähköpostissa ja (b) valvomatta ollenkaan, minne todistus viime kädessä välitetään tai päätyy. Näin ollen on kyseenalaista, täyttyykö eheys- ja luottamuksellisuusvaatimus. Vähintäänkin tietoturvaa voidaan parantaa huomattavasti siirtymällä tarkemmin suunniteltuihin ja valvottuihin prosesseihin.

Kansainvälisiä siirtoja koskevat vaatimukset. Nykykäytännössä isännöitsijäntodistuksia lähetetään alinomaan vähintäänkin osin EU:n ulkopuolella sijaitseville sähköposti- tai tiedostontallennuspalvelimille. Ei liene todennäköistä, että taloyhtiöt tässä yhteydessä ovat varmistuneet GDPR 44–49 artiklan mukaisten kansainvälisten tiedonsiirtojen vaatimusten täyttymisestä.

Alihankkijoihin liittyvät vaatimukset. GDPR 28 artikla edellyttää, että alihankkijoiden (kuten palvelutoimittajien) kanssa solmitaan artiklan edellytykset täyttävä ns. käsittelysopimus. Vaatimus tuskin täyttyy monissakaan taloyhtiöissä kaikilta osin. Tässä yhteydessä on kuitenkin todettava, että monen taloyhtiön tietoja säilytetään Tampuuri-järjestelmässä, jolloin muut IT-palveluntarjoajat ovat Talokeskuksen alihankkijoita ja sen kanssa sopimussuhteessa. Ongelma ajan-kohtaistuu siis lähinnä silloin, kuin tiedot otetaan ulos Tampuurista ja niitä käsitellään muissa IT-järjestelmissä.

Informointivaatimukset. GDPR 13 ja 14 artiklat edellyttävät, että rekisteröityjä informoidaan käsittelyyn liittyvistä seikoista (velvoite vastaa tarkoitukseltaan nykyisen HetiL:n velvoitetta pitää saatavilla *rekisteriseloste*, mutta ei ole sisällöltään identtinen). On hyvin kyseenalaista, pystyvätkö taloyhtiöt vaaditulla tavalla yksilöimään esimerkiksi rekisterinpitäjän ja käsittelyperusteen.

5 Uudessa palvelussa käsiteltävien tietojen tekijänoikeudellinen suoja

Asiakastieto on myös pyytänyt meitä arvioimaan uuden palvelun toimintaedellytyksiä erityisesti tekijänoikeudellisen suojan näkökulmasta ja siitä näkökulmasta voisiko esimerkiksi isännöitsijätoimiston tekijänoikeus talonyhtiötä koskevaan dataan rajoittaa uuden palvelun käyttöä.

30.5.2018

Toteamme, että isännöitsijätodistuksiin tai niihin sisältyvään tietoihin ei lähtökohtaisesti kohdistu kenenkään omistamaa tekijänoikeutta, joka rajoittaisi yksittäisten todistusten tai tietojen käyttöä tai antaisi kenellekään tekijänoikeuteen perustuvaa kiello-oikeutta todistuksen tietojen käyttöön.

Lain mukaan tekijänoikeutta nauttivat vain ns. ”teoskynnyksen” ylittävät teokset. Teoskynnyksen voidaan katsoa ylittyvän vain, jos teoksen voidaan katsoa olevan laatijansa henkisen luomistyön tulos, ks. esim. EU-tuomioistuimen ratkaisu Infopaq, asia C-5/08 (kohta 37).

Pelkkiin faktoihin kuten isännöitsijäntodistuksen tietosisältöön varsinaista tekijänoikeutta ei lähtökohtaisesti voi syntyä. Kanta on vahvistettu myös esimerkiksi markkinaoikeuden ratkaisussa MAO:772/17, Neonpoint Oy > OP-Palvelut Oy, josta ilmenee, että ”rakennusteknisiin faktoihin” ei sellaisinaan voi kohdistua tekijänoikeutta siinäkään tapauksessa, että niiden taustalla voi olla huomattava panostus, työmäärä tai ammattitaito (kohta 7).

Käsillä olevassa tilanteessa huoneistotiedot ovatkin lähinnä tällaisten reaalielämän tosiseikkatietojen rajoitettuja luetteluita, eivätkä lain tarkoittamalla tavalla edusta todistuksen laatijan ”henkisen luomistyön” tulosta. Tämä tarkoittaa, ettei isännöitsijätodistuksiin voi kohdistua tekijänoikeuslain 1 §:n tarkoittamaa tekijänoikeutta, jonka antaisi sen haltijalle ”määräysvallan” todistuksen käytöstä tai käyttötavoista tai jonka nojalla voisi kieltää sen sisältämän datan (edelleen)jake-lun esimerkiksi tässä tarkoitettussa uudessa palvelussa.

Näin ollen tekijänoikeus ei yllä selostetusti lähtökohtaisesti rajoittaisi uuden palvelun käyttöönottoa.

6 Yhteenvetoa

Isännöitsijäntodistusten ja ”taloyhtiöotteiden” käsittelyyn liittyy huomattavasti pakottavia oikeudellisia sääntöjä, joita rekisterinpitäjän on noudatettava. Näin on varsinkin GDPR:n lopullisen voimaantulon jälkeen toukokuusta 2018 eteenpäin.

Asiakastiedon ja Talokeskuksen uusi palvelu on perusratkaisuiltaan arviomme mukaan näiden vaatimusten mukainen. Palvelun teknisen toteutuksen yksityiskohtien lainmukaisuudesta on luonnollisesti varmistuttava myöhemmässä vaiheessa.

Oikeudellisesta näkökulmasta uusi palvelu tarjoaisi myös olennaisia parannuksia suhteessa nykytilaan:

- (a) Palvelu siirtää isännöitsijätodistusten ja taloyhtiöotteiden luovutuksiin liittyvän oikeudellisen vastuun Talokeskukselle ja Asiakastiedolle, jotka ovat taloyhtiöitä huomattavasti paremmin perillä rekisterinpitäjyyteen liittyvistä vastuistaan.
- (b) Palvelu on rakenteeltaan sellainen, että tietoja käsitellään jo lähtökohtaisesti HetiL:n ja GDPR:n vaatimusten mukaisesti.

30.5.2018

Nämä edut korostuvat vielä vahvemmin niiden talonyhtiöiden osalta, joissa ei ole ammattimaista isännöitsijää – huomattava osa Suomen kaikista talonyhtiöistä.

Tekijänoikeuden näkökulmasta uudella toimintamallilla välitettäviin taloyhtiö-, huoneisto- tai vastaaviin rakennusteknisiin tietoihin ei lähtökohtaisesti kohdistu kenenkään omistamaa tekijänoikeutta, joka rajoittaisi yksittäisten todistusten tai tietojen käyttöä tai antaisi kenellekään tekijänoikeuteen perustuvaa kielto-oikeutta sen tietojen käyttöön.

Tiivistäen voidaan siis sanoa, että uusi palvelu parantaisi oikeudellista tilannetta ja lainmukaisuutta luomalla tietojen käsittelylle yhtenäisen oikeudellisen viitekehyksen ja toimintamallin ja ohjaisi myös teknisen rakenteensa puolesta alan toimijoita lainmukaiseen toimintaan silloinkin, jos toimijat eivät itse halua tai pysty selvittämään lainsäädännön niille asettamia vaatimuksia.

ASIANAJOTOIMISTO CASTRÉN & SNELLMAN OY

Laati

Eija Warma
asianajaja, Helsinki
osakas

Kim Parviainen
asianajaja, Helsinki
counsel