

209.41.2010

HENKILÖTIETOLAIN JA ERITYISLAKIEN VAIKUTUS TIETOJEN KERÄÄMISEEN, SÄILYTTÄMISEEN JA NIIDEN LUOVUTTAMISEEN VUOKRAUSTOIMINNASSA 6.6.11

Vuokranantajan vuokratessa omistamansa asuinhuoneiston joko itse tai välitysliikkeen välityksellä pyydetään vuokralaista esittämään ja kertomaan tietoja itsestään. Tämän ohjeen tarkoituksena on opastaa vuokranantajia ja välitysliikkeitä siinä, mitä tietoja vuokralaiselta voidaan kysyä ja kerätä, miten tietoja voidaan säilyttää ja miten tietojen luovuttamisessa edelleen tulee menetellä.

Henkilötietojen käsittelyä koskevat yleiset periaatteet

Henkilötietolain tarkoitus ja soveltamisala (1 § ja 2 §)

Vuokraustoimintaan liittyvää henkilötietojen käsittelyä säätelee yleislakina henkilötietolaki (22.4.1999/523). Lain tarkoituksena on suojata yksityiselämää ja muita yksityisyyttä turvaavia perusoikeuksia henkilötietoja käsiteltäessä sekä edistää hyvän tietojenkäsittelytavan kehittämistä ja noudattamista.

Henkilötietolakia sovelletaan päänsääntöisesti lain 2 §:n mukaan henkilötietoja käsiteltäessä. Henkilötietolaki on yleislaki, jota sovelletaan erityislakeja, kuten välitystoiminnasta annettua lainsäädäntöä, täydentävänä. Lakia sovelletaan aina henkilötietojen automaattiseen käsittelyyn. Myös muuhun henkilötietojen käsittelyyn sovelletaan tätä lakia silloin, kun henkilötiedot muodostavat tai niiden on tarkoitus muodostaa henkilörekisteri tai sen osa.

Henkilötietolaki ei koske henkilötietojen käsittelyä, jonka luonnollinen henkilö suorittaa yksinomaan henkilökohtaisiin tai niihin verrattaviin tavanomaisiin yksityisiin tarkoituksiinsa. Yksityishenkilön harjoittama pienimuotoinen vuokraustoiminta jää siis lain sekä tämän ohjeistuksen soveltamisalan ulkopuolelle. Pienimuotoisella vuokraustoiminnalla tarkoitetaan tilannetta, jossa vuokranantajaan ei sovelleta elinkeinotoimintaa koskevia säännöksiä. Yleensä tällaisena toimintana pidetään enintään kolmen asunnon vuokraa-

209.41.2010

mista. Näissäkin vuokrasuhteissa on huomioitava vuokralaisen yksityisyydensuoja.

Henkilötiedon määritelmä (3 §)

Henkilötietolain mukaan henkilötiedolla tarkoitetaan kaikenlaisia luonnollista henkilöä, hänen ominaisuuksiaan tai elinolosuhteitaan kuvaavia merkintöjä, jotka voidaan tunnistaa häntä tai hänen perhettään tai hänen kanssaan yhteisessä taloudessa eläviä koskeviksi. Tällaisiksi tiedoiksi katsotaan esimerkiksi nimi ja puhelinnumero.

Henkilörekisterin määritelmä (3 §)

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. Esimerkiksi välitysliikkeen toimeksiantopäiväkirja tai elinkeinotoimintaa harjoittavan vuokranantajan useista vuokralaisistaan keräämät tiedot muodostavat laissa tarkoitetun henkilörekisterin. Myös Internetin kautta täytettävien vuokra-asuntohakemuskaavakkeiden sisältämät tiedot muodostavat henkilörekisterin.

Vuokranantajan ja välittäjän henkilötietolain mukainen huolellisuus- ja suojaamisvelvoite (5 § ja 32 §)

Vuokranantajan ja välittäjän tulee rekisterinpitäjänä käsitellä henkilötietoja laillisesti, noudattaa huolellisuutta ja hyvää tietojenkäsittelytapaa. Lisäksi on huolehdittava siitä, ettei rekisteröidyn yksityiselämän suoja tai muita yksityisyyden suojan turvaavia perusoikeuksia rajoiteta ilman laissa säädettyä perustetta.

Henkilötietolain 32 §:n mukaan rekisterinpitäjän on toteutettava tarpeelliset tekniset ja organisatoriset toimenpiteet, jotka suojaavat henkilötietoja asiattomalta pääsylvä tietoihin, vahingossa tai laittomasti tapahtuvalta tietojen hävittämiseltä, muuttamiselta, luovuttamiselta, siirtämiseltä tai muulta laittomalta käsittelyltä. Sen, joka itsenäisenä elinkeinonharjoittajana toimii rekisterinpitäjän lukuun, on ennen tietojen käsittelyyn ryhtymistä annettava rekisterinpitäjälle asianmukaiset sitoumukset tai muutoin riittävät ta-

209.41.2010

keet henkilötietojen suojaamisesta 1 momentissa tarkoitetulla tavalla.

Vuokranantajalla tai välitysliikkeellä on rekisterinpitäjänä velvollisuus huolehtia henkilötietojen riittävästä suojaamisesta sekä siitä, että rekisteriä käytetään vain määritellyn käyttötarkoituksen mukaisesti. Rekisterinpitäjän on huolehdittava siitä, ettei asiattomilla ole pääsyä rekisterin tietoihin. Henkilötietolain mukaan sama velvollisuus on sillä, joka itsenäisenä elinkeinon- tai toiminnanharjoittajana toimii rekisterinpitäjän lukuun.

Suojaaminen toteutetaan käytännössä säilyttämällä asiakirjoja lukituissa tiloissa. Vain nimetyillä henkilöillä tulee olla pääsy kyseisiin tiloihin. Myös sähköisesti tallennettujen tietojen osalta käyttöoikeus tulee olla vain nimetyillä edustajilla. Käyttöoikeuden poistamisesta ja salasanojen vaihtamisesta on huolehdittava henkilöstövaihdosten yhteydessä. Suojaamisesta on huolehdittava myös sähköisessä tiedonvaihdossa: rekisterinpitäjällä on velvollisuus huolehtia siitä, että käytettäessä sähköisiä lomakkeita Internet-yhteys on asianmukaisesti suojattu.

Henkilötietojen käsittelyn suunnittelu (6 §)

Henkilötietolain 6 § velvoittaa rekisterinpitäjän, eli vuokranantajan tai välitysliikkeen suunnittelemaan henkilötietojen käsittelyn siten, että se on perusteltua rekisterinpitäjän toiminnan kannalta. Henkilötietojen käsittelyn tarkoitukset sekä se, mistä henkilötiedot säännönmukaisesti hankitaan ja mihin niitä luovutetaan, on määriteltävä ennen henkilötietojen keräämistä ja muodostamista henkilörekisteriksi. Henkilötietojen käsittelyn tarkoitus tulee määritellä siten, että siitä ilmenee, minkälaisiin rekisterinpitäjän tehtävien hoitamiseen henkilötietoja käsittely liittyy. Suunnittelu- ja huolellisuusvelvoitteet edellyttävät kerättävien henkilötietojen tietolähteiden, tietojen siirtämisen sekä kaikkien muiden käsittelyvaiheiden suunnittelemista ja analysointia ennen kuin henkilötiedot kerätään rekisteriksi. Kaikki käsittelyvaiheet tulee olla etukäteen mietitty ja niiden lainmukaisuus varmistettu.

Vuokranantajan¹ tai välitysliikkeen suorittama henkilötietojen kerääminen on esimerkiksi osapuolten välisten sopimusten solmimisen, laskutuksen, vuokrasuhteen hoidon ja sopimussuhteeseen liittyvien reklamaatiotilanteiden hoitamisen perusteella perustel-

¹ Samalla perusteella myös vuokralaisella on asiallinen peruste kerätä ja säilyttää vuokranantajasta vastaavat tiedot. Vuokralaisen tällaisessa tilanteessa keräämiin henkilötietoihin ei kuitenkaan sovelleta henkilötietolakia, koska kyse on edellä mainitusta yksityisestä käytöstä, joka jää lain soveltamisalan ulkopuolelle.

209.41.2010

tua. Perusteena ei voida pitää tietojen keräämistä esimerkiksi suoramarkkinointitarkoituksiin. Mikäli tietoja kerätään tällaista tarkoitusta varten, on tietojen keräämisen yhteydessä pyydettävä vuokralaiselta erillinen suostumus.

Käyttötarkoitussidonnaisuus (7 §)

Henkilötietojen käsittelyä koskevista yleisistä periaatteista on muistettava, että henkilötietolain 7 §:n mukaan henkilötietoja saa käyttää tai muutoin käsitellä vain tavalla, joka ei ole yhteen sopimaton etukäteen määritellyn käsittelyn tarkoituksen kanssa. Toisin sanoen henkilötietoja saa käyttää vain siihen tarkoitukseen, johon ne on alun perin kerätty. Tämän käyttötarkoitussidonnaisuuden varmistamiseksi rekisteri on suojattava henkilötietolain 32 §:n mukaisesti².

Henkilötietojen keräämisen edellytykset (8 §)

Henkilötietojen keräämisen yleisistä edellytyksistä on säädetty henkilötietolain 8 §:ssä. Lainkohdassa luetellaan ne tilanteet, joissa henkilötietojen käsitteleminen on sallittua. Henkilötietoja saa käsitellä ensinnäkin rekisteröidyn yksiselitteisesti antamalla suostumuksella. Henkilötietoja saa kerätä myös rekisteröidyn toimeksiannosta tai sellaisen sopimuksen täytäntöönpanemiseksi, jossa rekisteröity on osallisena, tai sopimusta edeltävien toimenpiteiden toteuttamiseksi rekisteröidyn pyynnöstä. Kerääminen on sallittua myös, mikäli käsittelystä säädetään laissa tai jos kerääminen johdetaan rekisterinpitäjälle laissa säädetystä tai sen nojalla määrätystä tehtävästä tai velvoitteesta.

Henkilötietolain 8 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan henkilötietoja saa kerätä, jos rekisteröidyllä on asiakas- tai palvelussuhteen, jäsenyyden tai muun niihin verrattavan suhteen vuoksi asiallinen yhteys rekisterinpitäjän toimintaan (yhteysvaatimus). Kohta sallii henkilötietojen käsittelyn, jos se on tarpeen rekisterinpitäjän tai tiedot saavan sivullisen oikeutetun intressin toteuttamiseksi, eivätkä rekisteröidyn suojaavat tarvitsevat intressit, perusoikeudet ja vapaudet vaarannu (esim. rekisteröidyn turvakielto).

Henkilöllä, joka hakee vuokra-asuntoa, on lain 8 §:n 5 kohdan tarkoittama yhteys potentiaalsiin vuokranantajiin. Välitysliikkeen oikeus asunnonhakijan ja vuokralaisen henkilö- ja perhetietojen ke-

² Henkilötietojen suojaamisesta 32 §:n mukaisesti ks. s. 2-3.

209.41.2010

räämiseen perustuu samaan lainkohtaan, sillä välitysliikkeen ja asunnonhakijan tai vuokralaisen välillä vallitsee laissa tarkoitettu asiakassuhde. Asiakassuhde syntyy myös vuokralaisen kanssa huoneistoon muuttavaan avio- tai avopuoliso³, koska heillä on huoneenvuokralakiin perustuvia oikeuksia, vaikka he eivät henkilökohtaisesti vuokralaisen asemassa olisikaan. Huoneistoon muuttaviin alaikäisiin lapsiin ei asiakassuhdetta synny, elleivät he ole sopimusosapuolia, eikä heidän osaltaan nimien tai henkilötunnusten vaatiminen ole tällä perusteella sallittua. Tietyissä tilanteissa voi kuitenkin olla tarpeen kerätä huoneistoon muuttavien lasten osalta syntymävuodet. Tilanteesta riippuen vuokranantajalle saattaa olla merkitystä sillä, ovatko mukana muuttavat lapset pieniä vai jo pian aikuisiän saavuttavia.

Henkilötietojen tarpeellisuutta ja virheettömyyttä koskeva vaatimus (9 §)

Vuokranantajan tai välittäjän on rekisterinpitäjänä 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. Lisäksi lain 5 § edellyttää, että vuokranantaja tai välittäjä noudattaa hyvää tietojenkäsittelytapaa sekä toimii muutoinkin niin, ettei rekisteröidyn yksityiselämän suojaa rajoiteta ilman laissa säädettyjä perusteita. Sama velvollisuus koskee rekisterinpitäjän lukuun toimivaa elinkeinonharjoittajaa.

Informointivelvollisuudesta

Rekisterinpitäjän informointivelvollisuus ja henkilörekisterin rekisteriseloste (10 §, 24 § ja 28 §)

Rekisterin pitäjänä vuokranantajan tai välittäjän velvollisuutena on henkilötietolain 24 §:n mukaan huolehtia siitä, että vuokralaiset saavat tiedon rekisterinpitäjästä ja lisäksi sen lukuun toimivista tahoista, suunnitellusta henkilötietojen käsittelyn tarkoituksesta sekä siitä, mihin tietoja mahdollisesti säännönmukaisesti luovutetaan. Säännönmukaista vuokralaiselta kerättyjen tietojen luovuttamista ei välitysliikkeen tai vuokranantajan taholta pääsääntöi-

³ Mikäli puoliso kuitenkin muuttaa huoneistoon vasta sen jälkeen, kun vuokrasuhde on jo alkanut, ei välitysliikkeen ja puolison välille synny asiakassuhdetta.

209.41.2010

sesti tapahdu. Mikäli tällaisia säännönmukaisia luovutuksia kuitenkin tapauskohtaisesti on, on niistä ilmoitettava tietoja kerättäessä. Jos näitä kuitenkin on tarkoitus tehdä, voidaan säännönmukaiset tietojen luovutukset kuvata ilmoittamalla yksilöidysti ne luovutuksensaajat, joille tietoja säännönmukaisesti luovutetaan sekä kuvaamalla ne luovutuksensaajaryhmät, joille tietoja esimerkiksi muun lain tai lakien nojalla voidaan luovuttaa.

Henkilötietolaki säättää rekisteröidyille erilaisia oikeuksia saada tietoja rekisterinpitäjältä omien tietojensa käsittelystä. Henkilötietolain 10 §:n mukaan rekisterinpitäjän on laadittava henkilörekisteristä rekisteriseloste, josta ilmenee: rekisterinpitäjän ja tarvittaessa tämän edustajan nimi ja yhteystiedot, henkilötietojen käsittelyn tarkoitus, kuvaus rekisteröityjen ryhmästä tai ryhmistä ja näihin liittyvistä tiedoista tai tietoryhmistä, mihin tietoja säännönmukaisesti luovutetaan sekä kuvaus rekisterin suojauksen periaatteista.

Oikeuksiensa käyttämiseksi rekisteröidyn on tarpeen saada tieto muun muassa oikeudesta saada tarkastaa itseä koskevat tiedot, oikeudesta vaatia virheellisen tiedon oikaisua sekä muista henkilötietojen käsittelyyn liittyvistä oikeuksista, kuten henkilötietolaissa tai muussa laissa säädetyistä kielto-oikeudesta sekä rekisteriselosteen nähtävillä pidosta. Rekisteröidyn oikeuksien käyttöön liittyvistä menettelytavoista on myös kerrottava. Rekisteröityä on muun ohella syytä informoida siitä, kenelle tarkastus- tai virheoikaisupyyntö esitetään, sekä millä tavalla pyyntö tehdään.

Yksityisyyden suojan varmistaminen on osa rekisterinpitäjän toimintaa ja tehtävien hoitoa. Jotta informointivelvoite voidaan toteuttaa lain edellyttämällä tavalla, henkilötietojen käsittely on pitänyt suunnitella henkilötietolain vaatimusten mukaisesti (mm. käyttötarkoitus, tietosisältö, tietolähteet, tietojen luovutukset). Myös informoinnin menettelyt ja toteuttamistapa on suunniteltava. Menettelyyn vaikuttaa mm. tietojen keräämisen tapa. On määriteltävä kenen toimesta, millä tavoin ja missä tilanteissa rekisteröityjä informoidaan. Tämä tapahtuu luontevimmin henkilötietoja kerättäessä, eli käytännössä viimeistään vuokrasopimusta tehtäessä.

Rekisteriselostetta (täydennettynä 24 §:n tarkoittamilla tiedoilla) voidaan myös käyttää apuna informoinnissa. Tietosuojaseloste on henkilötietolain 24 §:n sisältämän informointivelvoitteen ja 10 §:n rekisteriselosteen saatavilla pito -velvoitteen yhdistämiseksi luotu käsite. Tietosuojaseloste voidaan laatia täysin vapaamuotoisesti kunhan se sisältää henkilötietolain 10 ja 24 §:ssä edellytetyn in-

209.41.2010

formaation. Tarkastusoikeuden yhteydessä on kerrottava käsiteltävien tietojen lisäksi säännönmukaisista tietolähteistä ja tietojen luovutuksista.

Henkilötiedot vuokrasuhteissa

Vuokranantajan ja välittäjän on rekisterinpitäjänä huolehdittava siitä, että käsiteltävät henkilötiedot ovat henkilötietojen käsittelyn tarkoituksen kannalta tarpeellisia (tarpeellisuusvaatimus). Seuraavaksi käydään lävitse ne tiedot, joiden keräämisen voidaan henkilötietolain säännösten nojalla katsoa olevan perusteltua vuokrautilanteissa.

Valtion tukemat vuokra-asunnot

Valtion tukemissa vuokra-asuntokohteissa asukasvalinnan tavoitteena on se, että arava- ja korkotukivuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille. Tämän tavoitteen täyttämiseksi kyseisissä kohteissa vuokra-asuntoa hakevalta edellytetään jo hakemusvaiheessa seuraavia tietoja:⁴

- huoneistoon asumaan tulevien henkilötiedot (avio- ja avopuolison osalta henkilötunnus ja lasten osalta syntymävuosi)
- hakijan asunnontarve
- hakijaruokakunnan jäsenten tulot ja varallisuus
- haettavaa huoneistoa koskevat tiedot
- nykyistä asuntoa koskevat tiedot

Asuntohakemukseen on liitettävä ennen vuokrasopimuksen tekemistä seuraavat selvitykset:

- kaikkien työssäkävien, huoneistoon muuttavien henkilöiden työnantajilta saadut palkkatodistukset bruttokuukausiansioista
- todistus eläkkeen määrästä (brutto euroa/kk)
- verotodistukset
kaikilta huoneistoon muuttavilta yli 18-vuotiailta (verotuspäätös ja esitetytyn veroilmoituksen erittelyosa viimeksi

⁴ Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008) ja ympäristöministeriön asetus arava- ja kookotukivuokra-asuntojen hakemuslomakkeesta ja sen liitteistä (904/2006)

209.41.2010

toimitetusta verotuksesta, kiinteistöjen osalta voidaan pyytää kiinteistöverolippu)

- selvitys omaisuuden käyvästä arvosta, jos jollakin hakijatalouden jäsenellä on varallisuutta
- muut mahdolliset todistukset, joihin hakija haluaa vedota, esim.: tuomioistuimen päätös muuttovelvoitteesta, raskaus-todistus.

Selvityksiä ei kuitenkaan tarvita, mikäli vuokra-asuntoon on vain yksi hakija/hakijaperhe. Opiskelija-asuntoon hakevien ei myöskään tarvitse liittää hakemukseen selvityksiä. Sama koskee valtioneuvoston asetuksen (166/2008) 6 §:n 1 momentin 1-5 kohtien mukaisia tilanteita. Siten selvityksiä ei tarvita esimerkiksi keskinäisiltä asunnonvaihtajilta, eikä ruokakunnalta, joka hakee asunnon vaihtamista saman tosiasiallisen omistajan omistamasta vuokra-asunnosta toiseen. Vuokranantaja voi näissäkin tapauksissa kuitenkin pyytää edellä mainittuja liitteitä, mikäli on aihetta selvittää tarkemmin asunnonhakemuslomakkeella annettuja tietoja.

Valtion tukemissa niin sanotuissa ARA-vuokrakohteissa, vuokranantajan tulee pystyä tarvittaessa myös jälkikäteen osoittamaan, että asukasvalinnassa on noudatettu tarveharkintaa. Näiltä osin tietojen säilyttämiseen sovelletaan ARA:n ohjeita vuokrasuhteen tietojen säilyttämisestä ja luovuttamisesta.⁵

Vapaarahoitteiset kohteet

Vaikka vapaarahoitteisissa vuokra-asuntokohteissa ei ole lakiin perustuvia määräyksiä kerättävistä tiedoista, voidaan tiettyjen tietojen keräämistä vuokralaisilta pitää tarpeellisena vuokralaisen henkilöllisyyden, maksukyvyn ja huoneiston huolellisen hoidon varmentamiseksi. Seuraavien tietojen kysyminen on myös edellä mainittujen henkilötietolain 6, 8 ja 9 §:n mukaista:

- huoneistoon asumaan tulevien henkilötiedot (avio- ja avopuolison osalta henkilötunnus ja lasten osalta syntymävuosi)
- vuokrasuhteesta vastuullisten tulot
- luottotiedot⁶

⁵ Ohjeet löytyvät esim. ARA:n kotisivuilta osoitteesta www.ara.fi/julkaisut/oppaat

⁶ Luottotietolaki (11.5.2007/527) 19 §. Välitysliikkeen velvollisuus tarkistaa vuokralaisen luottotiedot perustuu välityslain 8 §:ään. Välitysliikkeen on kuitenkin huolehdittava siitä, että luottotietojen tarkistamisesta ilmoitetaan vuokralaiselle.

209.41.2010

- palkkatodistus, todistus eläkkeen määrästä tai muu todistus esimerkiksi todistus ansiosidonnaisen työttömyyskorvauksen määrästä tai muu vastaava todistus vuokralaisen maksukyvyn varmentamiseksi

Henkilötietoja koskevan tarpeellisuusvaatimuksen perusteella palkkatodistukset voidaan pyytää vuokralaiselta vasta huoneiston luovuttamista koskevan lopullisen päätöksenteon tueksi. Samalla varmistetaan se, että vuokralainen on ilmoittanut hakemusvaiheessa palkkatietonsa totuudenmukaisesti. Näin ollen huoneiston esittelytilanteessa katsojilta ei ole tarpeen näitä todistuksia pyytää. Myös välitysliikkeellä on oikeus edellyttää kyseisen todistuksen esittämistä ennen varsinaista vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Edellä mainittujen tietojen lisäksi vuokralainen saattaa olla halukas oma-aloitteisesti esittämään muita asunnon vuokraamisen kannalta merkityksellisiä tietoja tai asiakirjoja. Tällaisten tietojen kerääminen on sallittua, kun tietojen keräämiseen on rekisteröidyn oma suostumus. Tällä perusteella kerättyjen tietojen säilyttämiseen, luovuttamiseen ja hävittämiseen sovelletaan tässä ohjeessa myöhemmin selostettavia periaatteita.

Vuokranantajalla tai välitysliikkeellä ei ole mahdollisuutta saada tietoa vuokralaisen mahdollisista rikosrekisterimerkinnöistä. Rikosrekisterilain (20.8.1993/770) 3 §:n mukaan kyseiset tiedot ovat salaisia, eikä niitä luovuteta käytettäväksi vuokraustoiminnassa.

Henkilötunnus

Hallituksen esityksen (HE henkilötietolaiksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi 96/1998) mukaisesti henkilötunnusta saa käsitellä luotonannossa tai saatavan perimisessä, vakuutus-, luottolaitos-, vuokraus- ja lainaustoiminnassa, luottotietotoiminnassa, terveydenhuollossa, sosiaalihuoltoa ja muuta sosiaaliturvaa toteutettaessa tai virka-, työ- ja muita palvelussuhteita ja niihin liittyviä etuja koskevissa asioissa. Nykyisen lain soveltamiskäytännössä henkilötunnuksen käsittely on edellä mainituissa toiminnoissa yleensä katsottu tarpeelliseksi henkilön yksiselitteisen yksilöinnin varmistamiseksi. Näissä tapauksissa henkilön luotettava yksilöinti on usein välttämätöntä jo rekisteröidyn oikeusturvankin kannalta.

Henkilötunnusta saa käsitellä rekisteröidyn yksiselitteisesti antamalla suostumuksella, tai jos käsittelystä säädetään laissa. Lisäk-

209.41.2010

si henkilötunnusta saa käsitellä, jos rekisteröidyn yksiselitteinen yksilöiminen on tärkeää:

- 1) laissa säädetyn tehtävän suorittamiseksi,
- 2) rekisteröidyn tai rekisterinpitäjän oikeuksien ja velvollisuuksien toteuttamiseksi tai
- 3) historiallista tai tieteellistä tutkimusta tai tilastointia varten.

Hallituksen esityksen mukaisesti kaikissa mainituissa tapauksissa henkilötunnuksen käsittelyn perusedellytyksenä on, että rekisteröidyn yksiselitteinen yksilöiminen on tärkeää säännöksessä mainitun tehtävän suorittamiseksi. Tämän vuoksi esimerkiksi pelkkä laissa säädetyn tehtävän helpompi tai nopeampi suorittaminen henkilötunnuksen avulla ei oikeuttaisi henkilötunnuksen käsitteilyyn, vaan käsittely olisi sallittua ainoastaan silloin, kun rekisteröidyn yksiselitteinen yksilöiminen on tärkeää tehtävän suorittamiseksi.

Vuokrasuhteessa vuokralaisen ja vuokranantajan yksiselitteinen yksilöiminen on tärkeää muun muassa silloin, kun vuokrasuhteen osapuolilla on sopimukseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan. Yksilöinti on tärkeää etenkin silloin, jos joudutaan haastamaan vuokrasuhteen osapuoli tuomioistuimeen vaatimusten toteuttamiseksi tai velkomaan saatavia ulosottoitsetse. Näiden syiden vuoksi on huolehdittava siitä, että henkilö- tai Y-tunnus kirjaetaan vuokrasopimukseen niin vuokralaisen/vuokralaisten kuin vuokranantajan/vuokranantajienkin osalta.

Kerättyjen tietojen säilyttäminen ja luovuttaminen

Välitysliikelain 10 §:n mukaan välitysliikkeen on säilytettävä toimeksiantopäiväkirja, toimeksiantosopimukset liitteineen, tarjousasiakirjat, esitteet ja muut toimeksiantoon liittyvät asiakirjat viisi vuotta toimeksiannon päättymisestä. Myös vuokra-asuntohakemukset ja niiden liitteinä mahdollisesti olevat asiakirjat on säilytettävä saman laissa määritellyn ajan.

Mikäli vuokra-asuntohakemus johtaa sopimukseen vuokralaisen ja vuokranantajan välillä, on vuokranantajalla perusteltu syy säilyttää vuokra-asuntohakemus ja vuokrasopimus liitteineen koko vuokrasuhteen keston ajan. Vuokrasuhteen päättymisen jälkeen säilyttäminen on perusteltua seuraavan viiden kalenterivuoden ajan, koska vuokrasuhteeseen liittyviä vaatimuksia voi tulla 3

209.41.2010

vuotta vuokrasopimuksen päätyttyä ja verottaja voi esittää vaatimuksia vielä 5 kalenterivuoden aikana vuokrasuhteen päätyttyä. Vuokranantajalla on perusteltu syy säilyttää hakemuksia ja niiden liitteenä olevia asiakirjoja niin kauan kuin se on tarpeellisuusvaatimus huomioon ottaen perusteltua. Tarvetta säilyttämiseen voidaan perustella esimerkiksi sillä, että vuokranantajan tulee kyetä osoittamaan syyttömyytensä mahdollisten syrjäntäkanteiden varalta.

Kerättyjen tietojen luovuttaminen

Henkilötietoja voidaan luovuttaa henkilötietolain tai erityislain säännösten perusteella. Henkilötietojen luovuttaminen voi tapahtua henkilötietolain 8.1 §:n 5 kohdan nojalla vain, jos henkilötiedon luovuttaminen kuuluu tavanomaisena osana kysymyksessä olevan toiminnan harjoittamiseen. Lisäksi edellytetään, että tarkoitus, johon tiedot luovutetaan, ei ole yhteen sopimaton henkilötietojen käsittelyn tarkoituksen kanssa ja että rekisteröidyn voidaan olettaa tietävän henkilötietojen tällaisesta luovuttamisesta.

Välitysliikkeen oikeus esittää ja kertoa hakemusvaiheessa kerätyt tiedot vuokrasuhteen osapuolille perustuu välityslaissa välitysliikelle asetettuun tiedonantovelvollisuuteen (8 ja 9 §). Tämä tarkoittaa sitä, että välitysliikkeellä on oikeus kertoa vuokranantajalle hakemusvaiheessa vuokralaiselta saamansa tiedot. Asunnonhakijalta mahdollisesti kerätyjä palkkatodistuksia ja muita vastaavia ansioihin tai varallisuuteen liittyviä todistuksia välitysliikkeen ei kuitenkaan ole lähtökohtaisesti tarpeellista luovuttaa vuokranantajalle. Riittävänä voidaan pitää sitä, että välitysliike on varmistanut asunnonhakijan tulot ja maksukyvyyn kyseisistä todistuksista ja kertonut niistä keskeiset tiedot vuokranantajalle. Mikäli vuokranantaja kuitenkin haluaa nämä todistukset itselleen vaatia, asunnonhakijalta on saatava todistusten luovuttamiseen suostumus.

Muulle kuin välitysliikkeeltä vuokranantajalle tapahtuvaan tietojen luovuttamiseen vaaditaan vuokralaisen nimenomaisen suostumuksen tai lakiin perustuva velvoite luovuttaa tietoja. Lakiin perustuva velvoite voi tulla kyseeseen esimerkiksi välittäjälle, joka joutuu antamaan tietoja valvovalle viranomaiselle tai ARA-kohteissa kiinteistöomistajalle, joka joutuu luovuttamaan tietoja vuosi-ilmoituksessaan tai esimerkiksi Valtiokonttorin vaatimukselta.

209.41.2010

Kerättyjen tietojen hävittäminen

Asiakastiedot on hävitettävä siten, että tietoturva on varmistettu, kun niiden säilyttämiselle ei ole enää perustetta. Valtiovarainministeriö on antanut yleisluontoisen ohjeen tarpeettomaksi tulleiden tietoaineistojen hävittämisestä (19.4.2000, VM 21/01/2000). Ohjeistus toimii hyvänä ohjenuorana myös vuokraustoimeksiannon ja vuokrasuhteen osapuolten välisten tietojen hävittämisessä.

Informointiveloitteen toteuttaminen käytännössä

Käytännössä lain edellyttämän informointivelvollisuuden voi toteuttaa siten, että asuntohakemuksessa, toimeksiantosopimuksessa ja vuokrasopimuksessa sekä vastaavissa sähköisissä lomakkeissa kerrotaan, mistä ja miten itseään koskevat tiedot voi tarkistaa, mitä tietoja kerätään, rekisterin säännönmukaiset tietolähteet (esim. asuntohakemukset ja Suomen Asiakastieto Oy) sekä mihin rekisterin tietoja käytetään ja säännönmukaisesti luovutetaan. Lisäksi tulee kertoa, miten mahdolliset virheet saa oikaistua.

Tarpeellista välitysvälityksen ja vuokranantajan käyttämissä lomakkeissa on ainakin seuraavien tietojen ilmeneminen:

- Henkilötietojen käsittelyssä noudatetaan henkilötietolakia
- Rekisterinpitäjän yhteystiedot sopimuksen alussa Rekisterinpitäjä kerää vain sopimussuhteen solmimista ja hoitamista varten tarpeellisia henkilötietoja
- Henkilötiedot hankitaan pääosin asiakkaalta ja luottotietolain (11.5.2007/527) mukaiselta luottotietotoiminnan harjoittajalta (esim. Suomen Asiakastieto Oy tai ulosottoviranomainen)
- Henkilötietoja voidaan luovuttaa tarpeen mukaan vuokranantajille ja viranomaisille. Muille tahoille tietoja voidaan luovuttaa vain asiakkaan suostumuksella.

Vuokralaiselle on annettava myös tieto siitä, että jos hän haluaa tarkastaa itseään koskevat tiedot, on pyyntö tästä esitettävä rekisterinpitäjälle omakätisesti allekirjoitetulla tai sitä vastaavalla tavalla varmennetulla asiakirjalla tai henkilökohtaisesti rekisterinpitäjän luona.

209.41.2010

Ohjeen voimaantulo ja päivitys

Tämän ohjeen laatimiseen ovat osallistuneet Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry, Suomen Vuokranantajat ry, Vuokralaiset VKL ry ja Vuokratuwa Oy. Ohje astuu voimaan sen julkistamispäivänä. Ohjetta päivitetaan säännöllisesti, minkä vuoksi ohjeen nimessä on päiväys sen mukaisesti, milloin ohje on päivitetty.