

# Tietosuoja taloyhtiössä

Taloyhtiötapahtuma 10.4.2019

Heidi Vitikainen  
Lakimies  
Kiinteistöliitto Uusimaa

# Tietosuoja taloyhtiössä

- EU:n tietosuoja-asetus on tullut sellaisenaan sovellettavaksi 25.5.2018 alkaen
- Tietosuoja-asetusta osin täydentävä tietosuojalaki tuli voimaan 1.1.2019 (kumosi vanhan henkilötietolain)
- Tietosuojavaltuutettu on kansallinen valvontaviranomainen tietosuoja-asioissa

# Käsitteitä

- **Henkilötieto** = tunnistettuun/tunnistettavissa olevaan luonnolliseen henkilöön liittyvät tiedot
- **Käsittely** = manuaalinen tai automaattinen käsittely
  - Esim. tietojen kerääminen, tallentaminen, järjestäminen, säilyttäminen, muokkaaminen, luovuttaminen, poistaminen ja tuhoaminen
- **Rekisteri** = mikä tahansa henkilötietoja sisältävä tietojoukko, josta tiedot saatavilla tietyin perustein
- **Rekisterinpitäjä** = Luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö, jonka käyttöä varten henkilörekisteri perustetaan. Taloyhtiö on rekisterinpitäjä esim. osakeluettelon osalta
- **Käsittelijä** = Se, joka tosiasiallisesti käyttää taloyhtiön henkilörekistereitä yhtiön hallinnon hoidossa (esim. isännöitsijä).

# Asunto-osakeyhtiön huomioitava tietosuoja

- Osakeluettelo
- Remonttirekisteri (kunnossapito- ja muutostyöilmoitukset)
- Asukasluettelo
- Sähköinen kulunvalvonta – ja lukitusjärjestelmä (tallentava)
- Kameravalvonta (tallentava)
- Sopimukset
- Luettelo hallituksen jäsenistä

# Henkilötietojen käsittely edellyttää perusteen

- Käsittely tarpeen rekisterinpitäjän lakisääteisen velvoitteen noudattamiseksi
- Käsittely tarpeen sopimuksen täytäntöönpanemiseksi
- Rekisterinpitäjän oikeutettu etu
- Henkilön vapaaehtoinen ja tietoinen suostumus

# Tietosuojaseloste

- Rekisterinpitäjän (esim. taloyhtiö) voi täyttää tiedonantovelvollisuutensa esim. tietosuojaselosteella, jossa on mainittava:
  - Rekisterinpitäjän nimi ja tämän edustajan nimi ja yhteystiedot
  - Henkilötietojen käsittelyn tarkoitus
  - Kuvaus rekisteröityjen ryhmästä ja näihin liittyvistä tiedoista
  - Mihin/kenelle tietoja luovutetaan
  - Mahdollisuuksien mukaan tietoryhmien poistamisen suunnitellut määräajat
- Useista rekistereistä voi olla yksi tietosuojaseloste

# Henkilötietojen käsittelystä sopiminen

- Taloyhtiö on rekisterinpitäjä
- Jos henkilötietoja käsittelee muu taho (käsittelijä) taloyhtiön lukuun, on käsittelystä sovittava kirjallisesti
- Sopimuksessa on sovittava mm.
  - Käsittelyn kohde ja kesto
  - Käsittelyn luonne ja tarkoitus
  - Henkilötietojen tyyppi
  - Rekisteröityjen ryhmät
  - Rekisterinpitäjän (taloyhtiön) oikeudet ja velvollisuudet
  - Tietoturvallisuudesta huolehtiminen
  - Henkilötietojen palauttaminen / poistaminen sopimuksen päättyessä

# Tietoturvaloukkaukset

- Rekisterinpitäjän ilmoitettava viranomaiselle henkilötietojen tietoturvaloukkauksesta ilman aiheetonta viivytystä ja mahdollisuuksien mukaan 72 tunnin kuluessa sen ilmitulosta
  - Poikkeus: Jos tietoturvaloukkauksesta ei aiheudu luonnollisten henkilöiden oikeuksiin ja vapauksiin kohdistuvaa riskiä
- Ilmoittaminen tietoturvaloukkauksesta rekisteröidylle:
  - Kun henkilötietojen tietoturvaloukkaus todennäköisesti aiheuttaa korkean riskin luonnollisten henkilöiden oikeuksille ja vapauksille
  - Ilmoitettava ilman aiheetonta viivytystä



# Lisätietoja

- [www.kiinteistoliitto.fi/tietosuoja](http://www.kiinteistoliitto.fi/tietosuoja)
- Yleistä taloyhtiöiden tietosuojasta
- Määritelmät ja usein kysytyt kysymykset
- Tietosuojaseloste
- Esimerkkiliite mm. isännöintisopimukseen
- Toiminta tietosuojaloukkaustilanteissa

# Airbnb taloyhtiössä

Kiinteistöliitto Uusimaa ry

Ville Hopsu  
Neuvontalakimies

# Kysymyksiä

1. Airbnb taloyhtiössä – vuokrausta vai majoitustoimintaa ?
2. Voidaanko Airbnb- kieltää taloyhtiössä?
3. Kuinka ongelmatilanteisiin voidaan puuttua?

# Huoneiston käyttötarkoitus

- Asunto-osakeyhtiössä huoneiston käyttötarkoitus määritellään yhtiöjärjestyksessä ja rakennusluvassa
- Yhtiöoikeudellisesti ratkaiseva on yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus
  - Osakkeenomistajalla oikeus käyttää huoneistoa yhtiöjärjestyksen mukaiseen tarkoitukseen
  - Olennainen yhtiöjärjestyksessä määritellyn käyttötarkoituksen vastainen käyttö muodostaa huoneiston hallintaanottooperusteen

# Huoneiston käyttötarkoitus

- Airbnb – asuinkäyttöä vai ei ?
  - Asunto-osakeyhtiölain näkökulmasta joko asuin- tai liiketoimintaa
- Majoitustoimintaa **ei ole** satunnainen oman tai vuokra-asunnon tarjoaminen Airbnb:n kautta
- Majoitustoimintaa **on** ammattimaisesti tapahtuva kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoaminen tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille

# Huoneiston käyttötarkoitus

- Merkitystä toiminnan luonteella, laajuudella ja asumisen kestolla
  - ✓ Oheispalveluiden merkitys
  - ✓ Majoituskäytössä olevien tilojen määrä
  - ✓ Tilojen muu käyttö
  - ✓ Vuokrauksen kesto
  - ✓ Toiminnan jatkuvuus

# Huoneiston käyttöoikeuden luovutuksen rajoittaminen (ns. vuokrauskielto)

- Asunto-osakeyhtiölaki sallii sen, että yhtiöjärjestykseen otetaan määräys, jolla kielletään tai rajoitetaan huoneiston vuokraamista
  - Airbnb –tyyppinen huoneiston vuokraaminen voidaan kieltää yhtiöjärjestykseen otettavalla määräyksellä
- Määräyksen ottaminen vaatii kaikkien niiden osakkaiden suostumuksen, joiden huoneistoja rajoitus koskee
- Määräyksen rikkominen voi muodostaa huoneiston hallintaanottooperusteen

# Huoneiston hallintaanottomenettely

- Ainoa asunto-osakeyhtiölaissa säädetty ”pakkokeino”
- Osakkeenomistaja menettää huoneiston hallinnan taloyhtiölle, jolle syntyy velvollisuus vuokrata huoneisto
  - Huoneiston käyttö olennaisesti yhtiöjärjestyksen käyttötarkoituksen vastaisesti
  - Huoneistossa vietetään häiritsevää elämää



# Huoneiston hallintaanottomenettely

- Hallituksen kirjallinen varoitus, jossa mainittava:
  - antamisen peruste
  - mahdollisuus ottaa huoneisto yhtiön hallintaan
- Varoitus annettava tiedoksi todistettavasti
  - Osakkeenomistajalle
  - Vuokralaiselle tai muulle huoneiston käyttöoikeuden saaneelle
  - Jos ei tiedetä kuka asukas on -> virallinen lehti
- Jos varoituksen antamisen jälkeen menettely korjaantuu, ei hallintaanottopäätöstä voida tehdä
- Airbnb häiriöt hallintaanoton perusteena ?
  - Perusteen olennaisuus
  - Haasteena asukkaiden vaihtuvuus
  - Näyttötaakka taloyhtiöllä



## Kiinteistöliitto Uusimaa ry

Annankatu 24, 4. kerros  
00100 Helsinki  
09 1667 6761 (vaihde)

[www.ukl.fi](http://www.ukl.fi)



@kluusimaa



kiinteistoliitto.uusimaa



kiinteistoliitto.uusimaa

- Kysymyksiä voi tulla esittämään osastolle 100

# Sähköautot tulevat – latauspisteet taloyhtiössä

Katriina Sarekoski

johtava lakimies, varatuomari

# Sähköautojen latauspisteet taloyhtiössä

Useimmin kysytyt kysymykset:

- Saako osakas ladata sähköautoaan yhtiön piikkiin?
- Miten taloyhtiössä pitäisi lähteä liikkeelle latausinfrahankkeessa?
- Miten asiasta päätetään ja miten kustannukset jaetaan?
- Kuinka osakkaiden yhdenvertaisuus toteutetaan?

# Sähköautojen latauspisteet taloyhtiössä

- Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus edellyttää, että sähköauton lataamiseen tarvittavan sähkön kulutuksen maksaa sähköautoa lataava
  - Latauspisteen sähkön kulutus pystyttävä mittaamaan
- Hanketta suunniteltaessa selvitettävä ensin:
  - Toteutettavien latauspisteiden määrä (osakkaiden tarve / kiinnostus)
  - Yhtiön sähköverkon tila ja kapasiteetin riittävyys – turvallisuus!
  - Tarjolla olevat tekniset toteutusvaihtoehdot
- Päätöksentekoon ja kustannusten jakoon vaikuttaa se, ovatko autopaikat yhtiön vai osakkaiden hallinnassa (yhtiöjärjestys) sekä se, toteutetaanko sähköautojen latausinfra yhtiön vai osakkaan hankkeena, ARAn avustusta unohtamatta
  - Yhtiön hankkeessa yhtiö toimii hankkeen tilaajana ja maksajana (huom. erilaisia tilanteita kuitenkin on ja eroja maksuvelvollisuuden määräytymisessä osakkaiden kesken)
  - Osakkaan hankkeessa tilaaja ja maksaja on osakas (osakkaan muutostyö)

# Esimerkki 1: Yhtiön hanke

- Autopaikat **taloyhtiön hallinnassa**
  - Yhtiökokouksen enemmistöpäätös
  - Hankkeen kustannukset jaetaan yhtiöjärjestyksen vastikeperusteella kaikkien osakkeenomistajien maksettaviksi
    - Tavanomainen uudistus
      - Yhteiskunnallinen kehitys, rakennusten energiatehokkuusdirektiivin muutos, ARA:n avustus ovat osaltaan vaikuttaneet siihen, että latausinfran toteutusta voidaan jo pitää tavanomaisena uudistuksena (pois lukien pikalatauslaitteet)
  - Kustannusrasituksen kohtuullisuus

# Esimerkki 2: Yhtiön hanke

- Autopaikat **osakkeenomistajien hallinnassa**
- Jos uudistuksesta (latausinfra) seuraa vain autopaikkaosakkeille merkittävää etua/arvonnousua
  - Sähköautojen latausinfraan toteuttamiseen liittyvät kustannukset tulee kohdentaa autopaikkaosakkeenomistajien maksettaviksi niiltä osin kuin ne kohdistuvat ja palvelevat autopaikkojen lataustarvetta (kaapeloinnit, latauslaite)
  - Tällöin vastiketta ko. kustannusten kattamiseksi maksavat vain autopaikkaosakkaat yhtiöjärjestyksen vastikeperusteella
- Päätös yhtiökokouksessa tehdään ns. kaksinkertaisella enemmistöllä eli enemmistö yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja enemmistö autopaikkaosakkeenomistajien yhtiökokouksessa antamista äänistä tulee kannattaa päätöstä (AOYL 6:32.5)



# Esimerkki 3: Osakkaan hanke

- Autopaikat **taloyhtiön tai osakkeenomistajien hallinnassa**
- Asunto-osakeyhtiölaissa säännökset osakkeenomistajan muutostyöstä (5 luku)
- Osakkeenomistajan saatava yhtiön lupa muutostyölle
  - Yhtiökokouksen enemmistöpäätös ja valtuutus hallitukselle käsitellä muutostyöluvat jatkossa
  - Hallituksen päätös, jos ei vaikutusta yhtiöön tai muihin osakkaisiin
- Muutostyöstä aiheutuvat kustannukset kuuluvat osakkaan maksettavaksi
  - Poikkeus esim. sähköverkon kunnan ja kapasiteetin kartoitus, jonka tekee usein yhtiö
- Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus huomioitava
- Yhtiö laatii osakkaan kanssa sopimuksen, jossa huomioitu
  - Toteutus, kunnossapito, vastuut, sähkökulutus, sopimuksen kesto ja päättymisen
- Huom. ARAn avustusta ei saa siltä osin kuin kyse osakkaan hankkeesta
  - Avustusta myönnetään asuinrakennuksen omistavalle yhteisölle, esim. asunto-osakeyhtiölle, sähköautojen **latausmahdollisuuden tai -valmiuden rakentamiseen** vähintään viidelle autopaikalle

# Esimerkki 4: Osakasvähemmistön hanke

- Autopaikat **taloyhtiön tai osakkeenomistajien hallinnassa**
- Ero osakkeenomistajan muutostyöhön siinä, että osakasvähemmistön hankkeessa taloyhtiö toimii hankkeen toteuttajana ja vain vähemmistö osakkaista on mukana hankkeessa ja maksaa vastiketta kustannusten kattamiseksi (rahaliikenne yhtiön kautta)
- Päätöksenteko yhtiökokouksessa määräenemmistöllä (2/3) ja vastiketta kustannusten kattamiseksi peritään vain siihen suostuneilta osakkeenomistajilta (ja heidän osakkeidensa uusilta omistajilta) (AOYL 6:33.2-3)
  - Kulut jaetaan näiden kesken yhtiöjärjestyksessä määrättyjen vastikeperusteiden mukaisesti
- Yhdenvertaisuus huomioitava

# Sähköautojen latauspisteet taloyhtiössä

- Huomioita osakkaiden yhdenvertaisuudesta
  - Kaikilla osakkailla tulee olla samanlainen mahdollisuus sähköauton lataamiseen
  - Yleensä sähköverkon kapasiteetti ei riitä latauspisteiden asentamiseen kaikille
    - Selvitettävä osakkaiden halukkuus / tarve latauspisteisiin
    - Jos yhtiön autopaikka – huomioitava tehtävässä vuokrasopimuksessa, voimassa toistaiseksi
    - Osaksmuutostyössä huomioitava muutostyöluvan ehdoissa, esim. irtisanominen, asennusten purkaminen tarvittaessa...
    - Erilaiset tekniset vaihtoehdot, kiertävä systeemi, vuorottelu...
  - Jälkikäteinen liittyminen osakasvähemmistön hankkeeseen oltava mahdollista
  - Lataaja maksaa kuluttamansa sähkön

# KIITOS!

Neuvonta  
jäsentaloyhtiöille  
(09) 1667 6333





## Kiinteistöliitto Uusimaa ry

Annankatu 24, 4. kerros  
00100 Helsinki  
09 1667 6761 (vaihde)

[www.ukl.fi](http://www.ukl.fi)



@kluusimaa



kiinteistoliitto.uusimaa



kiinteistoliitto.uusimaa