

Sisäministeriö, kirjaamo
kirjaamo@intermin.fi

hanketunnus **SM064:00/2015**

LUONNOS HALLITUKSEN ESITYKSEKSI LAIKSI HENKILÖTIETOJEN KÄSITTELYSTÄ POLIISITOIMESSA

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi otsikossa mainitussa asiassa.

Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokrataloyhtiöitä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä yli 27 000 asunto- tai kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä yli 12 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan pääosin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Työryhmän ehdotus hallituksen esitykseksi laiksi henkilötietojen käsittelystä poliisitoimessa

Sisäministeriö on julkaissut 21.12.2017 lausuntopyynnön hallituksen esitysluonnoksesta laiksi henkilötietojen käsittelystä poliisitoimessa. Uuden lain tarkoituksena on täydentää rikosasioiden tietosuojadirektiivin yleistä täytäntöönpanolainsäädäntöä ja EU:n yleistä tietosuoja-asetusta.

Suomen Kiinteistöliitto ry antaa lausunnon asiassa ja lausuu kunnioittavasti seuraavaa:

Asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön ja vuokranantajien tiedonsaantitarve

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 8 luvun 2.1 §:n 4-kohdan mukaan yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto on enintään kolmen vuoden ajaksi otettava yhtiön hallintaan, jos osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää. Sama oikeus yhtiöllä on myös, jos osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilyttämiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen (AOYL 8:2.1, 5-kohta). Asunto-osakeyhtiölain edellä mainittuja säännöksiä sovelletaan kaikkiin asunto-osakeyhtiöihin ja osaan keskinäistä kiinteistöosakeyhtiöistä.

Hallintaanottooperusteen osalta näyttövelvollisuus häiritsevästä elämästä ja järjestymääräysten rikkomisesta on yhtiöllä. Vastaavasti asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 61.1 §:n 4-kohdan ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) 48.1 §:n 4-kohdan mukaan vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokralainen viettää tai sallii vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää. Molempien säännösten 6-kohdan mukaan vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus myös, jos vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Purkamisperusteen osalta näyttövelvollisuus häiritsevän elämän viettämisestä ja järjestymääräysten rikkomisesta on vuokranantajalla.

Vuokrasopimus voi päättyä myös irtisanomalla se häiritsevän elämän tai järjestyksen rikkomisen perusteella. Jos vuokralainen nostaa kanteen ja vaatii irtisanomisen tehtömäksi julistamista, joudutaan arvioimaan, onko irtisanomista vuokralaisen olosuhteen huomioon ottaen pidettävä kohtuuttomana ja onko irtisanomiselle hyväksyttävä syy. Hyväksyttävän syyn näyttääkseen vuokranantajalla on myös irtisanomismenettelyn yhteydessä näyttövelvollisuus häiritsevästä elämästä ja/tai järjestyksen rikkomisesta.

Tyypillisiä esimerkkejä häiritsevästä elämästä on huoneistossa metelöinti, äänekäs musiikin soittaminen ja tappelut. Käytännössä näihin tilanteisiin liittyy usein runsaasta päihteiden käyttöä. Häiritsevää elämää ja järjestymääräysten rikkominen ovat samanaikaisesti sekä asunto-osakeyhtiölain soveltamisalaan kuuluvan yhtiön hallintaanottooperusteita että asunto- ja vuokrasopimusten purkamis- ja irtisanomisperusteita.



Asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö ei saa ottaa osakehuoneistoa yhtiön hallintaan, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys. Vastaavasti vuokranantajalla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen, jos menettelyllä on vain vähäinen merkitys. Vähäisyyskriteeri korostaa sitä, että näytön hallintaanottoon perusteesta tai vuokrasopimuksen rikkomisesta tulee olla varsin pitävä, ennen kuin hallintaanottomenettelyn käynnistäminen tai vuokrasuhteen purkaminen osakkaan/vuokralaisen sitä vastustaessa johtaa tuomioistuimen ratkaisuun asiassa. Näytön puuttuessa vuokrasopimusta ei voida purkaa (tai irtisanoa) eikä huoneiston hallintaanottomenettelyä käynnistää. Pahimmassa tapauksessa koko taloyhtiötä terrorisoivaa asukasta ei siten saada myöskään häädettyä.

Koska näyttövelvollisuus häiriöstä on huoneiston hallintaanottotilanteissa taloyhtiöllä ja vuokrasopimuksen päättämistilanteissa vuokranantajalla ei hallintaanottomenettelyn käynnistämiseen ja vuokrasopimuksen päättämiseen voida lähteä puutteellisen näytön perusteella. Sekä taloyhtiön että vuokranantajan kannalta on perusteltua kerätä näyttöä esimerkiksi haastattelemalla useita naapureita siitä, onko häiriöitä aiheutunut. Ei ole kuitenkaan harvinaista, että taloyhtiössä häiriöitä aiheuttanut henkilö tai hänen vieraansa ovat esittäneet naapureita tai taloyhtiön edustajia kohtaan näiden henkeen tai terveyteen kohdistuvia uhkauksia. Tieto tai epäily huumausaineiden käytöstä liittyy myös merkittävään osaan häiritsevistä elämästä ja järjestyshäiriöistä. Näistä syistä johtuen naapurit tai taloyhtiön edustajat eivät välttämättä uskalla toimia todistajina mahdollisessa hallintaanottoa tai vuokrasopimuksen purkamista tai irtisanomista koskevassa oikeudenkäynnissä. Poliisin käynti paikalla ja mahdollisuus kutsua poliisi todistajaksi oikeudenkäyntiin, olisi näissä tilanteissa tärkeää näyttöä taloyhtiölle ja vuokranantajalle.

Taloyhtiön ja vuokranantajan oikeuksien ja velvollisuuksien toteuttamiseksi sekä kotirauhan turvaamiseksi kiinteistöllä kyseisten tahojen olisi ensiarvoisen tärkeää saada poliisilta tieto siitä, montako kertaa ja milloin poliisille on tehty ilmoitus asukkaan aiheuttamista häiriöistä ja vastaavasti montako kertaa ja milloin poliisi on ilmoitusten johdosta käynyt huoneistossa ja onko käynti liittynyt häiritsevään elämän viettoon tai järjestysmääräysten rikkomiseen.

Nykytilanne

Tällä hetkellä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöillä ja vuokranantajilla ei ole katsottu olevan oikeutta saada tietoja poliisin tietojärjestelmistä koskien poliisille tehtyjä ilmoituksia huoneistossa vietettävästä

häiritsevistä elämästä tai poliisin tästä johtuvista käynneistä huoneistossa.

Apulaisoikeusasiamies Ilkka Rautio on asiaa koskevassa ratkaisussaan 29.9.2005 (1151/2/03) todennut, että tällaisten tietojen saamiselle vaikuttaisi olevan tarve. Hän on kuitenkin ratkaisussaan tullut siihen tulokseen, että ollakseen sallittua tämän kaltaisten salassa pidettävien tietojen luovuttaminen edellyttäisi selvää lain säännöstä, jota ei nykyiseen lainsäädäntöön sisälly. Vastaavaan lopputulokseen on tullut apulaisoikeusasiamies Jussi Pajuoja kannanotossaan 30.9.2011 (1354/2/11).

Lakiehdotus poliisin oikeudesta luovuttaa henkilötietoja yksityiselle yhteisölle tai henkilölle

Hallituksen esitysluonnoksen mukaan henkilötietojen käsittelystä poliisitoiminnassa annetun lain 4 luvun 3 §:ssä säädettäisiin poliisin oikeudesta luovuttaa henkilötietoja yksityiselle yhteisölle tai henkilölle, jos se on asian kiireellisyyden, vaaratilanteen, rikosten ennalta estämisen, omaisuuden omistajalleen palauttamisen tai tutkinnallisten syiden vuoksi välttämätöntä, eikä tietojen luovuttaminen ole vastoin rekisteröidyn oikeutettua etua.

Ehdotettua säännöstä on perusteltu sillä, että poliisilla on tarve eräissä tilanteissa luovuttaa henkilötietoja myös yksityiselle yhteisölle tai henkilölle. Hallituksen esitysluonnoksen yksityiskohtaisissa perusteluissa esimerkeiksi tällaisista tilanteista on kirjattu luottokorttipetokset ja tietoverkkorikollisuuden torjunta.

Suomen Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan olisi tärkeätä, että säännöksessä huomioitaisiin myös asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön ja vuokranantajien tarve saada tietoja poliisilta. Suomen Kiinteistöliitto ehdottaakin, että yllä mainituin perustein 4 luvun 3 §:n 1 momenttia tarkennettaisiin seuraavasti:

Poliisi saa luovuttaa henkilötietoja yksityiselle yhteisölle tai henkilölle (vastaanottaja), jos se on asian kiireellisyyden, vaaratilanteen, rikosten ennalta estämisen, **kiinteistössä asuvien kotirauhan turvaamisen**, omaisuuden omistajalleen palauttamisen **tai omaisuudesta huolehtimisen taikka** tutkinnallisten syiden vuoksi välttämätöntä, eikä tietojen luovuttaminen ole vastoin rekisteröidyn oikeutettua etua.



Hallituksen esityksen yksityiskohtaisiin perusteluihin tulisi samassa yhteydessä lisätä nimenomainen maininta siitä, että poliisilla olisi oikeus luovuttaa tietoja asunto- tai kiinteistöosakeyhtiölle hallintaanottomenettelyn käynnistämistä ja vuokranantajalle vuokrasopimuksen purkamista ja irtisanomista varten.

Luovutettavat tiedot voisivat koskea sitä, montako kertaa ja milloin poliisille on tehty ilmoitus asukkaan aiheuttamista häiriöistä ja vastaavasti montako kertaa ja milloin poliisi on ilmoitusten johdosta käynyt huoneistossa ja onko käynti liittynyt häiritsevään elämän viettoon tai järjestysmääräysten rikkomiseen. Lisäksi poliisin tulisi voida edellä mainittuja tilanteita koskevassa oikeudenkäynnissä kertoa todistajan ominaisuudessa huoneistossa käynnistään.

Hallintaanottomenettelyn ajaksi kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiö vuokraa huoneiston ja häiritsevää elämää viettänyt tai järjestystä rikkonut menettää huoneiston hallinnan. Myös vuokrasopimuksen purkamisen ja irtisanomisen tarkoituksena on päättää huoneistossa häiritsevää elämää viettävän henkilön asumisoikeus ja palauttaa omaisuuden hallinta vuokranantajalle. Muiden samassa kiinteistössä asuvien kotirauhan suojaamiseksi on edellä mainituissa tilanteissa ensiarvoisen tärkeää, että poliisi on oikeutettu henkilötietoja luovuttamaan.

Lisäksi Suomen Kiinteistöliitto ry esittää harkittavaksi, tulisiko samassa yhteydessä asunto-osakeyhtiölakiin, lakiin asuinhuoneiston vuokrauksesta ja lakiin liikehuoneistojen vuokrauksesta lisätä viittaussäännökset poliisin henkilötietojen käsittelystä annettuun lakiin perustuvasta tiedonsaantioikeudesta.

Kunnioitavasti,

Suomen Kiinteistöliitto ry

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Virpi Hienonen
vanhempi lakiasiantuntija