

Asumisoikeus- ja vuokra-asiakasrekisterin tietosuojaseloste

Päivitetty: 2.6.2026

1. Rekisterinpitäjä

Asuntosäätiö sr
Tuulikuja 2, 02100 Espoo
Puh. 09 4246 9333

(kaikkien konserniin kuuluvien tytäryhtiöiden puolesta, jäljempänä "me")

2. Rekisteriasioiden yhteyshenkilö

Niina Savikko
tietosuojavastaava
Tuulikuja 2, 02100 Espoo
tietosuoja@asuntosaatio.fi

3. Rekisterien sisältö

Tietosuojaseloste käsittää seuraavat henkilökisterit, joihin kuuluvat tiedot määräytyvät asiointisuhteesi perusteella:

- Asumisoikeus- ja vuokra-asuntojen hakijarekisteri
- Sopimusrekisteri; asumisoikeus- ja vuokra-asuntojen sopimusosapuolet
- Asukasrekisteri; asumisoikeus- ja vuokra-asunnoissa asuvat henkilöt
- Yhteydenottopyyntöjen henkilökisteri
- Uutiskirjeiden tilaajarekisteri
- Uudiskohteiden postituslista

4. Mitkä ovat henkilötietojen käsittelyn tarkoitus ja oikeusperuste?

Asumisoikeus- ja vuokraustoiminnan henkilötietojen käsittelyn tarkoituksena on:

- asuntojen ja liiketilojen vuokraus ja myynti
- asukasvalinta
- asiakassuhteen hoitaminen
- sopimus- ja muiden lupauksemme ja velvollisuuksiemme täyttäminen
- vuokra- ja vastikereskontran ylläpito
- asumisoikeussopimuksesta tai vuokrasopimuksesta johtuvien saatavien perintä

- asumisoikeus- tai vuokrasopimuksen päättäminen
- asukashallinnon toteuttaminen
- huoneistojen ja kiinteistöjen kunnossapito
- avaimien ja kulkuoikeuksien hallinnoiminen omaisuuden suojaamiseksi sekä mahdollisten kiinteistöillä tapahtuneiden rikosten/ilkkivallan/väärinkäytösten ehkäisy ja selvittäminen
- saamamme palautteen käsitteleminen sekä asiakaspalvelumme hoitaminen,
- markkinointi ja mainonta, kuten mm. uutiskirjeet
- asiakasviestinnän toteuttaminen, kuten mm. Kotimaisema-lehti
- mielipide- ja markkinatutkimusten sekä markkinointikampanjoiden toteuttaminen
- sosiaalisen median kanavissamme tapahtuvan viestinnän seuraaminen yleisellä tasolla palvelujemme kehittämiseksi ja asiakaspalvelun toteuttamiseksi
- asiakastapahtumiemme toteuttaminen, ja niihin mahdollisesti liittyvä laskutus ja perintä

Henkilötietojen käsittelyn oikeusperuste riippuu siitä, mihin tarkoituksiin henkilötietoja käsitellään:

Sopimus tai sopimuksen täytäntöönpano

Käsittelemme henkilötietojasi, kun se on tarpeen kanssamme tekemäsi sopimuksen solmimiseksi, toteuttamiseksi tai hallinnoimiseksi.

Lakisääteisten velvoitteiden noudattaminen

Käsittelemme henkilötietojasi, kun se on tarpeen meihin sovellettavien lakisääteisten velvoitteiden noudattamiseksi, esim. kirjapitolaki ja asumisoikeuslaki.

Oikeutettu etu

Oikeutettu etu perustuu mm. olemassa olevan asiakassuhteen hoitamiseen, kiinteistöjen ja asukkaiden turvallisuuden varmistamiseen, väärinkäytösten ennaltaehkäisyyn sekä asumiseen liittyvien palveluiden kehittämiseen. Kärittely ei syrjäytä rekisteröidyn perusoikeuksia.

Suostumus

Sähköistä suoramarkkinointia (kuten uutiskirjeitä) varten keräämme tilaajalta suostumuksen sähköisen viestikanavan käyttämistä varten. Suostumus annetaan uutiskirjeen tilaamisen yhteydessä ja sen voi peruuttaa uutiskirjeessä olevasta linkistä. Luvan antaneiden tietoja voidaan käyttää markkinointiviestinnän kehittämiseen ja sitä kautta parempaan ja personoituun sekä kohdennetumpaan viestintään.

5. Mitä tietoja käsittelemme?

Käsittelemme asiakkaiden henkilötietoja siltä osin kuin se on välttämätöntä asuntojen myynti- ja vuokraustoiminnassa, asumisessa sekä kiinteistöjen ylläpidossa.

Käsittelemme tietoja asunnon hakijoista, kanssahakijoista, asumisoikeuden haltijoista, vuokralaisista, yhteismaksajista, muista asumaan tulevista henkilöistä, verkko- ja asukassivustojen käyttäjistä, vikailmoituksen tekijöistä ja yhteydenottopyynnön jättäneistä.

Osa tiedoista on annettava, jotta voimme solmia sopimuksen kanssasi tai täyttää lakisääteiset velvoitteemme. Ilman pakollisia tietoja emme voi esimerkiksi tarjota asuntoa tai solmia asumisoikeus- tai vuokrasopimusta kanssasi.

- **asumisoikeusasunnon hakijan/haltijan tiedot** kuten nimi, henkilötunnus, osoite, puhelinnumero, sähköpostiosoite, kansalaisuus, nykyinen asumismuoto, järjestysnumero, alle 18-vuotiaiden perheenjäsenten lukumäärä, asukasvalintaan liittyvät varallisuustiedot ja muut tarvittavat liitteet, sopimukseen ja mahdolliseen luopumisilmoitukseen liittyvät tiedot, tieto mahdollisesta edunvalvonnasta tai menehtymisestä, vastikevakuustiedot, vastikkeen maksutiedot, mahdollinen ajoneuvon rekisterinumero;
- **vuokra-asunnon hakijan/haltijan tiedot** kuten nimi, henkilötunnus, henkilötunnuksen puuttuessa matkustusasiakirjan tunnistetieto, kuten passin numero, osoite, puhelinnumero, sähköpostiosoite, työsuhteen tai opiskelun alkamispäivä, tulotiedot (sis. tuet ja korvaukset), ammatti, työnantajan tai opiskelupaikan tiedot, luottotiedot, asukasvalintaan liittyvät liitteet, asunnon tarvetta koskevat lisätiedot, sopimukseen ja mahdolliseen irtisanomisilmoitukseen liittyvät tiedot, vuokran maksutiedot, vuokravakuustiedot; mahdollinen ajoneuvon rekisterinumero;
- **liiketilän haltijan tiedot** kuten nimi, yrityksen nimi ja Y-tunnus, yhteyshenkilön nimi, asema ja yhteystiedot, henkilötunnus silloin, kun vuokralainen on luonnollinen henkilö, vuokrasopimukseen liittyvät tiedot, vuokran ja vakuuden maksutiedot, luottotiedot, tilan käyttöä koskevat tarpeelliset tiedot sekä mahdollinen ajoneuvon rekisterinumero.
- **mahdollisten muiden asumaan tulevien henkilöiden tiedot** kuten nimi, henkilötunnus tai syntymäaika, osoite, puhelinnumero, sähköpostiosoite;
- **asiakkuutta koskevat tiedot** kuten palautteet, reklamaatiot, kyselyt, sekä asiakkaan kanssa käyty viestien vaihto ja muut yhteydenotot, mukaan lukien puheluiden tallenteet
- **yhteydenottopyynnön jättäneiden tiedot** kuten nimi ja puhelinnumero
- **verkkopalvelumme käyttäjän tiedot** kuten; evästeet ja niiden käyttöön liittyvät tiedot (lisätietoja verkkosivuilta); verkkosivuston käytön seurannasta saatavat tiedot käytettävyyden kehitystä varten
- **asiakassivustomme käyttäjän tiedot** kuten nimi, käyttäjätunnus, sähköposti, puhelinnumero, kirjautumisaika, IP-osoite, tila, sovellus, sijainti sekä evästeet ja niiden käyttöön liittyvät tiedot;

- **uutiskirjeidemme tilaajien sähköpostiosoitteet;**
- **vikailmoitusten tiedot** kuten ilmoittajan nimi, osoite, vikailmoituksen kuvaus sekä muut ilmoituksen yhteydessä annetut tiedot
- **avainhallinnan ja kulkuoikeuksien tiedot** kuten avainten haltijan nimi, osoite ja muut mahdolliset yhteystiedot, avaimen yksilöintitiedot, avaimelle määritetyt kulkuoikeudet, avainten luovutus- ja palautuspäivämäärät sekä **yleisten tilojen lukkojen tapahtumalokitiedot** kuten avaintunnistieto, päivämäärä ja kellonaika
- **kiinteistötekniisten laitteiden keräämä tieto**
- **mahdolliset kameravalvonnan kuvamateriaalit**, sisältäen paikka-, aika- ja päivämäärämerkinnän niissä kiinteistöissä, joissa kameravalvontaa suoritetaan
- **rekisteröidyn mahdolliset antamat kiinnostustiedot** tarjotaksemme relevantimpaa palvelua ja viestintää;
- **mahdolliset luvat, suostumukset ja markkinointikiellot** sekä;
- **mahdolliset muut, erikseen rekisteröidyn suostumuksella, kerätyt asiakassuhteen kannalta tarpeelliset tiedot**

Asuntosäätiön järjestämässä tilaisuuksissa tai toimistotiloissa otettuja yleisökuvia voidaan käyttää julkaisujen kuvituksena lain puitteissa.

6. Mistä saamme tietoja?

Pääsääntöisesti keräämme tietoja henkilön itsensä antamana mm. asuntohakemuksen ja sopimuksen tekemisen yhteydessä, uutiskirjeen tilauksesta ja sähköisistä palveluista (mm. yhteydenottopyyntölomake, OmaAsuntosäätiö-asukassivut).

Henkilötietoja voidaan kerätä ja päivittää myös rekisterinpitäjän muista henkilörekistereistä, irtisanoutuville/luopuville asiakkailta, rekisterinpitäjän yhteistyökumppaneilta sekä henkilötietoja koskevia palveluja tarjoavilta viranomaisilta ja yrityksiltä, kuten Postilta, Digi- ja väestötietovirastolta, Sequred Oy:stä, luottotiedot Suomen Asiakastieto Oy:n luottotietorekisteristä sekä tieto asukkaan asumistuesta KELA:lta.

Mahdollisista elektronisella lukituksella ja valvonnalla varustetuista asunnoista/tiloista voidaan tallentaa kulunvalvontatietoja ja kameratallenteita.

Tietojärjestelmien käytön hallintaa varten mahdollisesti kerättävät tiedot saamme asiakkaalta itseltään. Lokitiedot tallentuvat tietojärjestelmien käytön yhteydessä automaattisesti. IP-osoite- ja evästietoja keräämme verkkosivujen, hakemuksen muokkauksen ja OmaAsuntosäätiö-asiakassivuston käytön yhteydessä.

7. Kenelle luovutamme ja siirrämme tietoja?

Luovutamme henkilötietoja vain voimassa olevan lainsäädännön sallimissa ja velvoittamissa rajoissa.

Asofoorumin jäsenten yhteystietojen julkaiseminen OmaAsuntosäätiössä perustuu rekisteröidyn vapaaehtoiseen päätökseen. Asukastoimikuntien jäsenten tiedot ovat muiden asukkaiden nähtävissä OmaAsuntosäätiössä vain siltä osin kuin rekisteröity itse ne julkaisee.

Hyödynnämme henkilötietojen käsittelyssä lukuumme toimivia alihankkijoita. Olemme ulkoistaneet alihankkijoillemme esimerkiksi seuraavia tehtäviä:

- asiakkuuksiemme ja palvelujemme hoito
- asiakastietojemme ylläpito ja täydentäminen
- asuntojen tai muiden tilojen myynti ja vuokraus
- mielipide-, markkina-, ja asiakastyytyväisyystutkimuksien toteuttaminen
- kiinteistöjen kunnossapito, rakentaminen, korjaustoiminta, ja turvallisuuden valvonta
- palvelukeskuksen asiakastuki; mm. vikailmoitusten vastaanotto
- asuntojen avaimia koskevat tilaukset ja avainten säilytys
- perintätoimet
- tietojärjestelmien kehittämisestä koskevat toiminnot

Olemme huolehtineet alihankkijoidemme kanssa tietosuojastasi laatimalla henkilötietojen käsittelyn osalta käsittelysopimukset, joissa sovitaan EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen mukaisesti mm. tietoturvan tasosta, salassapitovelvollisuudesta ja tietoturvaloukkauksien ilmoittamisesta Asuntosäätiön ja sopimuskumppanin välillä.

Korkotuettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen osalta Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) sekä Hitas-asuntojen osalta Helsingin kaupunki toimivat valvontaviranomaisina, joilla on oikeus saada valvontaa varten tarvitsemansa tiedot. Lisäksi Helsingin kaupungille voidaan toimittaa tietoja Hitas-asuntojen arvonnin suorittamista varten. Espoon kaupungille toimitetaan asukasvalintaa koskevia tietoja, kun kyseessä ovat vastavalmistuneen vuokraohteen ensimmäiset asukkaat.

KELA:lla on oikeus saada tietoja tuensaajistaan.

Mikäli Asuntosäätiö vuokraa, myy tai siirtää talon omistuksen toiselle yhtiölle, sen asukkaiden voimassa olevat tiedot luovutetaan talon uudelle omistajalle.

8. Siirrämmeö tietoja EU:n tai ETA:n ulkopuolelle?

Henkilötietoja ei lähtökohtaisesti siirretä eikä luovuteta EU/ETA-alueen ulkopuolelle. Tietojen käsittelyyn voi kuitenkin osallistua ulkopuolinen palveluntarjoaja ja sen alihankkija, jolloin henkilötietoja voi siirtyä EU/ETA-alueen ulkopuolelle.

Varmistamme kaikissa tapauksissa, että palveluntarjoaja ja sen alihankkija(t) toimivat EU:n tietosuoja-asetuksen, soveltuvan kansallisen tietosuojalainsäädännön sekä muun toimintaamme koskevan ohjeistuksen edellyttämällä tavalla. Jos palveluntarjoajalla on pääsy

henkilötietoihin, solmimme palveluntarjoajan kanssa kirjallisen tietosuoja-asetuksen 28 artiklan mukaisen henkilötietojen käsittelysopimuksen, jossa määritellään osapuolten vastuut ja velvollisuudet henkilötietojen käsittelyssä. Siirto voidaan toteuttaa ainoastaan, jos siirrolle on tietosuoja-asetuksen V luvussa tarkoitettu asianmukainen siirtooperuste. Tällaisia siirtooperusteita ovat esimerkiksi Euroopan komission antama tietosuojan tason riittävyyspäätös tai komission hyväksymät vakiolausekkeet (Standard Contractual Clauses).

9. Miten suojaamme tiedot ja miten pitkään niitä säilytämme?

Kaikki henkilötiedot suojataan asianmukaisin teknisin ja organisatorisin toimenpitein. Pääsy henkilötietoihin rajataan vain niille henkilöille, joiden työtehtävät edellyttävät tietojen käsittelyä. Kaikki henkilöt, jotka käsittelevät rekisteriemme henkilötietoja, koulutetaan säännöllisesti henkilötietojen tietoturvalisesta käsittelystä ja heitä sitoo salassapitovelvoite, joka jatkuu palvelussuhteen päätyttyä.

Pyrimme siihen, että käytettävissä olevan teknologian puitteissa, järjestelmät rekisteröivät lokitietoihin kaikki sisäänkirjautumiset ja järjestelmissä suoritettujen tietojen käsittelyn ja katselun.

Manuaalisia asiakirjoja säilytetään lukituissa kaapeissa arkistotiloissa.

Asumisoikeusasuntojen hakemuksiin, tarjouksiin ja asukasvalintaan liittyviä tietoja säilytämme Varken ohjeistuksen mukaan kaksi (2) vuotta. Vuokra-asuntojen hakemuksiin ja tarjouksiin liittyviä tietoja säilytämme Varken ohjeistuksen mukaan kolme (3) vuotta, jos asiakkaan kanssa ei ole solmittu vuokra- tai asumisoikeussopimusta. Yhtenäisen käytännön vuoksi sama säilytysaika koskee myös vapaarahoitteisia vuokra-asuntohakemuksia.

Vuokra- tai asumisoikeussopimukseen perustuvia tietoja, yhteydenottoja tai muuta asiakkaan kanssa käytyä vuoropuhelua / viestintää säilytetään kymmenen (10) vuotta siitä, kun viimeisin sopimussuhde on päätynyt ja sopimussuhteeseen liittyvät velvoitteet ovat puolin ja toisin loppuun suoritettut. Noudatettava säilytysaika perustuu lainmukaisiin kanne- ja vanhentumisaikoihin.

Kanssa-asukkaiden tietoja säilytetään kolme (3) vuotta poismuuton jälkeen.

Asiakaspalvelunumeroon soitettujen puheluiden tallenteita ja niiden sisältämiä henkilötietoja säilytetään korkeintaan 6kk. Puheluista tehdään tiivistelmät, jotka tallennetaan asiakkaan asiointitietoihin, jolloin näiden säilytysaika muodostuu hakijan / sopimuksen osapuoliroolin mukaan.

Verkkosivuilla olevassa chatbot-palvelussa käsiteltäviä keskustelutietoja säilytetään 30 päivän ajan, minkä jälkeen tiedot poistetaan automaattisesti. Jos chatbotin kautta tehty yhteydenotto johtaa varsinaiseen asiakaspalvelu-, hakemus- tai sopimusprosessiin, tietoja voidaan tämän jälkeen käsitellä osana kyseistä prosessia ja siihen sovellettavien säilytysaikojen mukaisesti.

iLOQ:n sähköisen lukitusjärjestelmän käytön yhteydessä käsiteltäviä henkilöiden perus- ja yksilöintitietoja sekä kulkuoikeuksia koskevia tietoja säilytetään vain niin kauan, kun se on

tarpeellista kulkuoikeuksien hallinnoimisen näkökulmasta. Tiedot ja kulkuoikeudet poistetaan sen jälkeen, kun sopimussuhde päättyy, eikä henkilön ole enää tarpeellista saada pääsyä asumiskohteensa tiloihin.

Yleisten tilojen lukostojen tapahtumalokitetietoihin tallentuu kunkin lukon osalta n. 500 viimeisintä avauskertaa. Asuntosäätiön käyttämien lukkojen normaalikäytön yhteydessä lukon tapahtumalokitetiedot säilyvät 14 vrk lokitapahtuman tallentumisesta lukien. Vahinkotilanteen tai omaisuusrikoksen selvittämisen yhteydessä voimme lisäksi säilyttää tapahtumalokitetietoa niin kauan kuin se on tarpeellista korvausten hakemiseksi, lakisääteisen velvoitteen noudattamiseksi taikka oikeusvaateen laatimiseksi, esittämiseksi tai puolustamiseksi.

Mahdollisen tallentavan kameravalvonnan tietoja säilytetään tallentimen kapasiteetin mukaan noin kuukauden (1kk) ajan, ellei ole kameravalvonnan tarkoituksen toteuttamisesta johtuvaa erityistä syytä säilyttää tietoja pidempää aikaa. Tiedot poistuvat, kun niiden päälle tallentuu automaattisesti uutta tietoa.

Evästeiden avulla kerätyt tiedot säilytetään evästeen luonteen mukaan enintään kaksi (2) vuotta.

Asiakasrekisterissä olevien tietojen säilytysajassa noudatetaan myös lain edellyttämiä säilytysaikoja, kuten kirjanpitolakia. Kirjanpitolain vaatimia tietoja säilytetään niin kauan kuin kirjanpitolaki edellyttää.

Näiden lisäksi huolehdimme sellaisista kohtuullisista toimenpiteistä, joilla varmistetaan, ettei rekisteröidyistä säilytetä rekisterissä käsittelyn tarkoituksiin nähden yhteensopimattomia, vanhentuneita tai virheellisiä henkilötietoja. Oikaisemme tai hävitämme tällaiset tiedot viipymättä.

Ilmoitetun säilytysajan päätyttyä tiedot joko poistetaan tai anonymisoidaan siten, ettei yksittäisen käyttäjän tietoja ole mahdollista tunnistaa.

10. Teemmekö automaattista päätöksentekoa tai profilointia?

Emme tee rekisteröityjä koskevia automaattisia päätöksiä emmekä profilointia GDPR:n 22 artiklan tarkoittamalla tavalla.

11. Mitkä ovat sinun oikeutesi rekisteröitynä?

Rekisteröidyllä on oikeus tarkistaa rekisteristä itseään koskevat tiedot. Tietojen käsittelyn tarkastuspyyntö esitetään Asuntosäätiön tietosuojavastaavalle. Pyydyt tiedot toimitetaan kirjallisena ja pyritään antamaan viivytyksettä, kuitenkin 30 päivän määräajan puitteissa. Jos tarkastusoikeus poikkeuksellisesti evätään, annetaan asiakkaalle asiasta kirjallinen vastaus. Päätöksestä ilmenee syyt, joiden vuoksi tarkastusoikeus on evätty. Rekisteröity voi saattaa asian tietosuojavaltuutetun käsiteltäväksi.

Siltä osin kuin rekisteröity on itse toimittanut asiakasrekisteriin tietoja, joita käsitellään automaattisesti suostumuksen tai toimeksiannon nojalla, rekisteröidyllä on oikeus saada

tällaiset tiedot itsellensä pääsääntöisesti koneluettavassa muodossa ja oikeus siirtää nämä tiedot toiselle rekisterinpitäjälle.

Mikäli rekisterissä havaitaan virheellinen, tarpeeton, puutteellinen tai vanhentunut tieto, oikaisemme sen omasta aloitteestamme tai rekisteröidyn pyynnöstä. Oikaisuopyyntöä varten pyydämme olemaan yhteydessä asiakaspalveluun. Mikäli vaatimusta tiedon korjaamisesta ei hyväksytä, kieltäytymisestä annetaan ao. rekisteröidylle todistus, josta ilmenevät syyt, joiden vuoksi vaatimusta ei ole hyväksytty. Henkilölle kerrotaan hänen oikeudestaan saattaa asia tietosuojavaltuutetun käsiteltäväksi.

Siltä osin kuin käsittely perustuu suostumukseen, rekisteröidyllä on myös oikeus milloin tahansa peruuttaa suostumus tai muuttaa sitä. Suostumuksen peruuttaminen ei vaikuta ennen suostumuksen peruuttamista tapahtuneen käsittelyn lainmukaisuuteen.

Rekisteröidyllä on oikeus vastustaa tai pyytää tietojen käsittelyn rajoittamista. Erityisistä henkilökohtaisista syistä rekisteröidyllä on oikeus myös vastustaa häneen itseensä kohdistuvia käsittelytoimia silloin, kun tietojen käsittelemisen perusteena on oikeutettu etu. Vaatimuksen yhteydessä tulee yksilöidä se erityinen tilanne, johon perustuen käsittelyä vastustetaan. Me voimme kieltäytyä toteuttamasta vastustamista koskevaa pyyntöä ainoastaan laissa säädetyin perustein. Rekisteröidyllä on aina oikeus vastustaa henkilötietojensa käsittelyä suoramarkkinointiin.

Kaikki rekisteröidyn oikeuksia koskevat pyynnöt voi toimittaa sähköpostitse tietosuoja@asuntosaaio.fi.

Rekisteröidyllä on oikeus tehdä valitus valvontaviranomaiselle, jos rekisteröity katsoo, että häntä koskevien henkilötietojen käsittelyssä rikotaan EU:n yleistä tietosuoja-asetusta tai kansallisia tietosuojaa ohjaavia lakeja ja asetuksia.

Valvontaviranomaisen yhteystiedot:

Tietosuojavaltuutetun toimisto
Postiosoite: PL 800 00531 Helsinki
Käyntiosoite: Lintulahdenkuja 4, 00530 Helsinki
p. 029 56 66700
tietosuoja@om.fi

12. Kehen voit olla yhteydessä?

Kaikki tätä selostetta koskevat yhteydenotot ja pyynnöt voi toimittaa sähköpostitse tietosuoja@asuntosaaio.fi.