DATABEHANDLERAVTALE MELLOM UTLEIER OG LEIETAKER

3. utgave 06/25

**VEILEDNING OM BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED UTLEIE AV FAST EIENDOM**

Personopplysningsloven og personvernforordningen (GDPR) treffer svært bredt. Innen eiendomsbransjen vil en lang rekke aktiviteter være omfattet. Eksempler er adgangskontroll, kameraovervåkning og resepsjonstjenester, fordi disse aktivitetene alltid vil medføre en eller annen form for *behandling av personopplysninger*.

Loven regulerer helt eller delvis automatisert behandling av personopplysninger, og ikke-automatisert behandling av personopplysninger som skal inngå i et register.

En *personopplysning* er enhver opplysning om en identifisert eller identifiserbar fysisk person. *Behandling* er enhver operasjon som gjøres med personopplysninger, for eksempel innsamling, lagring, analyse eller utlevering.

Når en virksomhet behandler personopplysninger på vegne av en annen, kreves det at man inngår en databehandleravtale. *Databehandleren* er virksomheten som behandler personopplysninger på vegne av den *behandlingsansvarlige*. Det er den behandlingsansvarlige som har hovedansvaret for å oppfylle lovens krav, og en måte å gjøre dette på er å stille krav i en databehandleravtale til hvordan databehandleren skal opptre.

GDPR artikkel 28 krever at det inngås databehandleravtaler, og har detaljerte krav til hva en databehandleravtale må inneholde. Disse kravene er grunnlaget for bestemmelsene i denne databehandleravtalen.

Denne databehandleravtalen er ment for det tilfelle der leietaker er den behandlingsansvarlige, og utleier er databehandleren som behandler personopplysninger på vegne av leietaker. For situasjoner der leietaker leier hele bygget vil dette være normalløsningen. Da vil det normalt være leietaker som bestemmer at man skal ha adgangskontroll, kameraovervåkning og en resepsjonsfunksjon. Leietaker kan i utgangspunktet (teorien) velge å styre disse funksjonene selv, eller sette de ut til en tjenesteleverandør (i dette tilfelle utleier). Da oppstår det en databehandlerrelasjon, fordi utleier i forbindelse med disse aktivitetene vil behandle personopplysninger som leietaker har ansvaret for.

I situasjoner der utleier har flere leietakere i bygget, vil en normalløsning derimot være at *utleier* er den som har bestemt at det skal være adgangskontroll, kameraovervåkning og resepsjonstjeneste samtidig som disse tiltakene registrerer alle leietakeres ansatte og besøkende. I dette tilfellet er *utleier* normalt behandlingsansvarlig og da skal det ikke inngås databehandleravtale.

Nærmere veiledning om enkelte bestemmelser i databehandleravtalen finnes i vedlegg 3. Mer informasjon om reglene for behandling av personopplysninger finnes på Datatilsynets nettsider [www.*datatilsynet*.no](http://www.datatilsynet.no).

**BILAG […] TIL STANDARD LEIEAVTALE FOR NÆRINGSLOKALER/-BYGG**

**DATABEHANDLERAVTALE**

**MELLOM**

**UTLEIER OG LEIETAKER**

# Bakgrunn og formål

[…] **(Utleier**) og […] **(Leietaker)** har [dato] inngått avtale (**Leieavtalen**) om leie av [lokaler/bygg] i [adresse, gnr. og bnr.] **(Eiendommen).**

I forbindelse med drift av Eiendommen vil utleier få tilgang til og behandle personopplysninger, for eksempel gjennom adgangskontroll, kameraovervåkning, resepsjonstjenester mv. Dette er personopplysninger Utleier behandler på vegne av Leietaker hvis dette avtales gjennom denne databehandleravtales vedlegg 1. Denne databehandleravtalen regulerer Utleiers og Leietakers rettigheter og plikter i forbindelse med Utleiers behandling av personopplysninger på vegne av Leietaker. Leietaker er behandlingsansvarlig, og Utleier er databehandler for behandlingen av slike personopplysninger.

Formålet med behandlingen, behandlingens art, kategorien av registrerte og typer personopplysninger som omfattes er beskrevet i Vedlegg 1.

# Leietakers plikter

Leietaker bekrefter at Leietaker:

* Har rettslig grunnlag for behandlingen av personopplysningene
* Har ansvaret for at personopplysningene er fullstendige og korrekte slik at Utleier blir i stand til å oppfylle sine plikter

Leietaker skal:

* + Svare på henvendelser fra de registrerte om behandlingen av personopplysninger
  + Vurdere nødvendigheten av tiltak som angitt i pkt. 3.2.1 og ved behov bestille slike tiltak fra Utleier.

Leietaker skal ha tilstrekkelige tekniske og organisatoriske tiltak for å sikre overholdelse av relevante krav etter gjeldende personvernlovgivning.

# Utleiers plikter

## Instruks fra Leietaker

Utleier skal bare behandle personopplysninger som angitt i denne databehandleravtalen med mindre noe annet avtales gjennom etterfølgende dokumentert instruks fra Leietaker.

Dersom Utleier likevel må behandle personopplysninger på grunn av ufravikelig lov, skal Utleier såfremt det er lovlig underrette Leietaker i forkant.

Utleier skal varsle Leietaker dersom Utleier mener at en instruks fra Leietaker er i strid med gjeldende lovgivning.

## Informasjonssikkerhet

### Vurdering av tiltak

Utleier skal sikre et tilfredsstillende sikkerhetsnivå iht. GDPR art. 32.

Herunder skal Utleier sikre at opplysningene ikke blir gjort tilgjengelige for uvedkommende (*konfidensialitet*), at de ikke kan endres utilsiktet eller av uvedkommende (*integritet*), og at de er tilgjengelige for godkjente brukere når disse har behov for det for å kunne utføre sine oppgaver (*tilgjengelighet*).

Ved vurderingen av hvilke tekniske og organisatoriske tiltak som skal tas i bruk, skal Utleier i samråd med Leietaker vurdere:

* Beste praksis
* Kostnaden
* Karakteren og omfanget av behandlingen
* Konteksten og formålet med behandlingen
* Alvorlighet av den risiko behandlingen av personopplysninger medfører for de registrerte enkeltpersoners rettigheter

Relevant dokumentasjon for sikkerhetstiltakene skal gjøres tilgjengelig for Leietaker på forespørsel.

### Bistand til Leietaker

Utleier skal gi bistand slik at Leietaker kan ivareta sitt eget ansvar etter gjeldende lovgivning. Herunder skal Utleier bistå Leietaker med å:

* Få på plass tekniske og organisatoriske tiltak som nevnt ovenfor
* Overholde varslingsplikt til tilsynsmyndigheter og registrerte personer som følge av eventuelle avvik når lovgivningen krever det
* Utføre vurdering av personvernkonsekvenser når lovgivningen krever det
* Utføre forutgående drøftelser med tilsynsmyndigheter når en vurdering av personvernkonsekvenser gjør det nødvendig

Bistanden skal utføres i den utstrekning det er nødvendig ut fra Leietakers behov, karakteren av behandlingen og informasjonen tilgjengelig for Utleier.

### Henvendelser fra registrerte personer

Utleier skal ha tekniske og organisatoriske tiltak for kunne bistå Leietaker med å svare på henvendelser fra de enkeltpersoner som det er registrert opplysninger om, når disse utøver sine rettigheter etter lovgivningen.

### Kompensasjon for bistand

Bistand som fastsatt i denne databehandleravtalen, samt bistand i forbindelse med særskilte rutiner og instrukser pålagt av Leietaker, skal kompenseres av Leietaker etter medgått tid i samsvar med Utleiers vanlige betingelser og timesatser, eller hvis slike ikke finnes; som nærmere avtalt mellom partene.

## Avvik og avviksmeldinger

Enhver bruk av personopplysninger i strid med etablerte rutiner, instrukser fra Leietaker eller gjeldende lovgivning, samt sikkerhetsbrudd, skal behandles som avvik.

Utleier skal ha rutiner og systematiske prosesser for å følge opp avvik. Disse skal omfatte gjenoppretting, tiltak for å lukke avvik og for å forhindre gjentagelse.

Utleier skal uten ugrunnet opphold varsle Leietaker om ethvert avvik inkludert sikkerhetsbrudd. Utleier skal gi Leietaker all informasjon som er nødvendig for å sette Leietaker i stand til å overholde gjeldende lovgivning og for at det skal være mulig for Leietaker å besvare henvendelser fra Datatilsynet. Det er Leietakers ansvar å melde avvik til Datatilsynet og registrerte personer i henhold til gjeldende lovgivning.

## Konfidensialitet

Utleier har taushetsplikt om personopplysninger og annen konfidensiell informasjon, herunder, men ikke begrenset til, forretningshemmeligheter. Utleier skal sikre at alle som utfører arbeid for Utleier og som har tilgang til eller er involvert i behandling av personopplysninger (i) er underlagt taushetsplikt, og (ii) overholder forpliktelsene etter denne databehandleravtalen.

Taushetsplikten gjelder også etter opphør av databehandleravtalen.

## Sikkerhetsrevisjoner

Utleier vil jevnlig foreta sikkerhetsrevisjoner og kontroll av at forpliktelser i databehandleravtalen er etterlevd. Leietaker skal på forespørsel få tilgang til rapporter som dokumenterer sikkerhetsrevisjoner og etterlevelse.

Utleier skal etter nærmere avtale muliggjøre og bidra ved revisjoner som gjennomføres av eller på oppdrag fra Leietaker. Leietakers tilsyn med eventuelle underleverandører skal skje gjennom Utleier med mindre annet er særskilt avtalt.

## Bruk av underleverandører; overføring av personopplysninger utenfor EU/EØS

Enhver underleverandør skal godkjennes skriftlig av Leietaker før underleverandøren kan behandle personopplysninger. En liste med godkjente underleverandører på avtaletidspunktet er vedlagt denne databehandleravtalen som vedlegg 2.

Dersom Utleier planlegger å skifte ut eller benytte ny underleverandør, skal Utleier skriftlig varsle Leietaker senest [fire] uker før ny underleverandør starter behandling av personopplysninger. Varselet skal inneholde tilstrekkelig informasjon til at Leietaker kan vurdere om godkjenning skal gis eller ikke. Leietaker skal senest [fire] uker etter mottak av slikt varsel godkjenne underleverandøren. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig og rimelig grunn. Manglende svar på slikt varsel innen fristen, anses som godkjenning. Dersom Leietaker motsetter seg endring av underleverandør, vil Utleier forsøke å finne en annen løsning på behovet underleverandøren skal oppfylle. Om annen løsning ikke finnes, vil berørte tjenester til Leietaker som forutsetter behandling av personopplysninger fra den nye underleverandøren, opphøre fra det tidspunkt den nye underleverandøren er planlagt å starte sin behandling.

Utleier kan ikke benytte underleverandør(er) som innebærer overføring av personopplysninger utenfor EU/EØS uten etter særskilt avtale med Leietaker. Dersom Leietaker godkjenner slik overføring, skal Utleier samarbeide med Leietaker om å sikre lovligheten av slik overføring.

Dersom Utleier skal engasjere en annen databehandler for å utføre spesifikke behandlingsaktiviteter for Leietaker, skal den andre databehandleren være underlagt de samme forpliktelser og begrensninger som de som er pålagt Utleier i henhold til denne databehandleravtalen.

# Avtalebrudd

Ved brudd på denne databehandleravtalen skal de relevante bestemmelser om avtalebrudd i Leieavtalen gjelde.

# Varighet, avslutning av databehandleravtalen, endringer

Denne databehandleravtalen skal gjelde fra den er signert av begge parter og inntil Leieavtalen utløper, eller inntil Utleiers behandling av personopplysninger på vegne av Leietaker i henhold til denne databehandleravtalen opphører av annen grunn.

Ved avslutning av denne databehandleravtalen skal personopplysninger returneres i standardisert format på et elektronisk medium. Utleier skal først returnere og deretter slette alle personopplysninger. Utleier skal umiddelbart stanse behandling av personopplysningene ved utløpet av databehandleravtalen.

Som alternativ til å få returnert personopplysningene kan Leietaker velge å instruere Utleier om at personopplysningene skal slettes, med mindre ufravikelig lovgivning forhindrer Utleier fra slik sletting. Utleiers sletting skal dokumenteres.

Forpliktelsene etter pkt. 3.4 og 4 skal fortsette å gjelde etter databehandleravtalens opphør.

Partene skal revidere denne databehandleravtalen i den grad det er nødvendig for å tilfredsstille endringer i relevant lovgivning eller pålegg fra offentlig myndighet.

# Tvister og jurisdiksjon

Denne databehandleravtalen skal reguleres av norsk rett.

Avtalt verneting skal være det samme som etter Leieavtalen.

\*\*\*\*\*

*[sted], [dato]*

for Utleier for Leietaker

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
[…] […]

[*Beskrivelsene under er ment som et utgangspunkt. Beskrivelsene kan tilpasses det enkelte avtaleforhold. Det sentrale er at kategoriene under er riktige for de personopplysninger utleier behandler på vegne av leietaker, og hvorfor (formålet). Det er et lovkrav at riktige typer data angis i avtalen*.]

1. **Behandlingsaktiviteter og formål**

Utleier vil utføre følgende behandlingsaktiviteter for følgende formål:

* Adgangskontroll: Formålet med Utleiers behandling av personopplysninger på vegne av Leietaker er å bistå Leietaker med å sikre at ingen uvedkommende får adgang til Eiendommen, samt utføre driftsteknisk oppfølging og feilretting.
* Resepsjon: Formålet med Utleiers behandling av personopplysninger på vegne av Leietaker er å bistå Leietaker med resepsjonstjenester og registrering av besøkende.
* Parkering: Formålet med Utleiers behandling av personopplysninger på vegne av Leietaker er å bistå Leietaker med å administrere og kontrollere Leietakers parkeringsplasser til bruk for deres ansatte og/eller besøkende.
* Kameraovervåking: Formålet med Utleiers behandling av personopplysninger på vegne av Leietaker er å bistå Leietaker med å ivareta sikkerheten til Leietakers ansatte og besøkende, samt utføre driftsteknisk oppfølging og feilretting.

1. **Typer personopplysninger og kategorier av registrerte personer**

Utleier vil for hver opplistede behandlingsaktivitet behandle følgende typer personopplysninger om følgende kategorier av registrerte personer:

* Adgangskontroll:
  + Ansatte hos Leietaker: Navn, tidspunkt og sted for adgang.
  + Besøkende til lokalet: Navn, tidspunkt og sted for adgang.
* Resepsjon:
  + Besøkende i bygget: Navn, telefonnummer, tidspunkt for besøk.
* Parkering:
  + Ansatte hos Leietaker: Navn, telefonnummer, bilregistreringsnummer, tidspunkt for ankomst og avreise.
  + Besøkende til Leietaker: Bilregistreringsnummer, tidspunkt for ankomst og avreise.
* Kameraovervåking:
  + Ansatte hos Leietaker: Videoopptak, herunder med bilde av person, bevegelser i og i nærheten av Eiendommen, tidspunkt for ankomst og avreise.
  + Besøkende hos Leietaker: Videoopptak, herunder med bilde av person, bevegelser i og i nærheten av Eiendommen, tidspunkt for ankomst og avreise.
  + Andre personer som oppholder seg i eller i nærheten av Eiendommen: Videoopptak, herunder med bilde av person, bevegelser i og i nærheten av Eiendommen, tidspunkt for ankomst og avreise.
    1. Godkjente underleverandører

Dette vedlegget spesifiserer hvilke underleverandører Utleier kan bruke.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Navn på underleverandør (fullt juridisk navn) | Dato for oppstart av bruk av under­leverandør | Behandlingslokasjon |
|  | (For eksempel: Fra Avtalens oppstart) |  |

**VEILEDNING/KOMMENTARER**

Nedenfor følger veiledende tekst og kommentarer til databehandleravtalen. Formålet med vedlegget er å gi en nærmere forklaring av noen av bestemmelsene, og hjelpe partene med å vurdere tilpasninger av avtalen der det er nødvendig.

**Punkt 1 – Bakgrunn og formål**

I punkt 1 første avsnitt skal partene sette navn på virksomhetene, dato for avtalen, og spesifikasjon av hvilken eiendom avtalen gjelder.

I punkt 1 andre avsnitt beskrives formål og bakgrunn for avtalen. Dette bør justeres dersom beskrivelsen ikke passer fullt ut for den enkelte avtalen.

**Punkt 2 – Leietakers plikter**

I punkt 2 oppstilles leietakers mest sentrale plikter i rollen som behandlingsansvarlig. Merk at dette ikke er en komplett oversikt over alle plikter man har etter GDPR. Det er imidlertid de pliktene som er særlig viktig for utleier (databehandler) å vite at er oppfylt. Det anbefales alltid at man som behandlingsansvarlig har et internkontrollsystem og rutiner for å overholde kravene i GDPR.

**Punkt 3.1 – Instruks fra Leietaker**

Utgangspunktet er at databehandleren kun kan behandle personopplysninger i samsvar med en instruks fra den behandlingsansvarlige, og GDPR artikkel 28 krever at dette skal fremgå av databehandleravtalen. Unntakene fra dette er først og fremst dersom databehandler (utleier) er pålagt i lov å gjøre visse aktiviteter, for eksempel å utlevere opplysninger på ordre fra politiet eller en domstol. Det er også viktig å understreke at databehandler skal varsle den behandlingsansvarlige, dersom de mottar en ulovlig instruks. Med andre ord kan ikke utleier uten videre gjemme seg bak at de «bare gjorde som leietaker sa». Partene bør derfor vurdere behovet for å avtalefeste konsekvensene som kan følge av en mulig ulovlig instruks.

**Punkt 3.2 - Informasjonssikkerhet**

Det er et grunnleggende krav i GDPR at informasjonssikkerheten skal stå i forhold til risikoen. Både den behandlingsansvarlige og databehandleren har ansvar for informasjonssikkerheten. I en standardisert tjeneste er det imidlertid naturlig at databehandleren tar hovedansvar for å vurdere hvilke tiltak som er best egnet til å håndtere risikoen tjenesten innebærer. Likevel må den behandlingsansvarlige ivareta personvernet til sine ansatte, kunder osv., og må derfor kunne vurdere ytterligere tiltak i noen tilfeller (se nærmere om bistand som kan kreves fra utleier i punkt 3.2.2).

Det kan derfor enkelte tilfeller være nødvendig å innta minimumskrav til informasjonssikkerhet som et vedlegg til databehandleravtalen. Dette vil for eksempel være tilfellet der det etter behandlingsansvarlig sin vurdering krever at det iverksettes ytterligere tiltak enn det databehandler har lagt opp til. Dersom slike krav fra behandlingsansvarlig krever økt innsats eller ressursbruk fra databehandlerens side, vil det kunne tas hensyn til i vederlaget.

**Punkt 3.3 - Avvik og avviksmeldinger**

Det er viktig at begge parter har rutiner for å hindre at feil skjer, og rutiner for hva som skal gjøres når feil skjer likevel. Feil i form av *brudd på personopplysningssikkerheten* kan føre til skade og ulempe for de enkeltpersoner som personopplysningene gjelder. Derfor må utleier i slike tilfeller gi informasjon til leietaker, slik at leietaker kan vurdere betydningen av bruddet for sine ansatte, kunder, gjester, osv. Det er viktig at leietaker gjør sin risikovurdering, ut fra sin virksomhet. Dersom data om besøksregistrering fra et advokatfirma eller legekontor kommer på avveie, kan det ha en helt annen betydning enn dersom data om besøksregistrering fra et bilverksted kommer på avveie. Det er derfor leietakers ansvar å vurdere om det enkelte brudd betyr at man må varsle Datatilsynet, enkeltpersonene som er berørt, og å foreta selve varslingen.

**Punkt 3.6 – Bruk av underleverandører; overføring av personopplysninger utenfor EU/EØS**

I utgangspunktet kan ikke en databehandler benytte underdatabehandlere (underleverandører som behandler personopplysninger) uten spesifikk eller generell tillatelse fra den behandlingsansvarlige. For standardiserte tjenester, er det nødvendig med en generell tillatelse. Den behandlingsansvarlige (leietaker) må likevel kunne utøve en viss innflytelse, og i ytterste konsekvens legge ned veto. Derfor skal alltid bytte av underleverandører (som behandler personopplysninger) varsles, og avtalen fastlegger rutinen for å håndtere eventuelle protester.

Fireukers fristen kan tilpasses den enkelte avtale ved behov.

**Vedlegg 1 og 2 – detaljer om avtalen**

Partene bør i fellesskap fylle ut bilagene, og kontrollere at beskrivelsene der blir riktig for den enkelte avtale. Det er viktig at avtalen beskriver alle formålene, typer opplysninger, og hvem det behandles opplysninger om. For standardiserte tjenester, kan gjerne utleier ta hovedansvaret for at beskrivelsene blir riktig, siden de ikke kan avvike i stor grad fra leietaker til leietaker.