



ISIKUANDMETE TÖÖTLEMINE KORTERIÜHISTUS

Kõik mittetulundusühistud, korteriühistud, aiandusühistud, garaažiühistud jms, mille liikmed on füüsilised isikud, on andmetöötajad, kellele kohaldub [isikuandmete kaitse üldmäärus](#) (IKÜM/üldmäärus).

Korteriühistute andmete töötlemise regulatsioon tuleneb mittetulundusühingute seadusest (MTÜS) ja korteriomandi- ja korteriühistuseadusest (KrtS). Selles osas, mida need kaks eriseadust ette ei näe, reguleerib andmetöötlust üldmäärus.



Videokaamerate kasutamist antud artiklis ei käsitleta, selle kohta saab lugeda [AKI veebilehelt](#).

Millal andmekaitse nõuded ei kohaldu?

Üldmäärus ei kohaldu sellistele liikmeskondadele (nt tuttavate oma loodud raamatuklubi, mis ei ole äriregistris registreeritud) ja inimgruppidele (nt sõpruskond, sünnipäeva seltskond), kes ei ole oma tegevust registreerinud. Samuti ei kohaldu üldmäärus, kui andmeid töötleb füüsiline isik isiklikul otstarbel (nt filmib või pildistab enda tarbeks oma kaasaskantava seadmega, saadab tuttavale e-maili, jagab midagi piiratud sõprade ringis). Lisaks ei pruugi üldmäärus kohalduda ka siis, kui nt avalikustada pilte ainult majadest, lemmikloomadest, autodest jms, aga sinna juurde ei lisata isikut tuvastada võimaldavat infot (nt omaniku nimi).

Ühistu ja ühistu juhatuse kontaktandmed

Soovitame kõikidel ühistutel üle vaadata, et ühistuga suhtluseks oleks loodud eraldi meiliaadress (soovitatavalt selline, kus nimetusest saab aru, millise KÜ-ga on tegu), mis on kantud ka äriregistrisse kontaktiks. Juhatuse liikmed ei peaks ühistu nimel suhtluseks kasutama oma isiklikke meiliaadresse, sest ühistul puudub kontroll ühistu nimel tehtud meilivahetuse üle.

Lisaks ei suuda ühistu juhatuse liikmelisuse lõppemisel tagada, et endine juhatuse liige oleks lõpetanud isikuandmete töötlemise. Juhatuse liikmetel on omavaheliseks suhtluseks vajalik vahetada oma isiklikke kontaktandmeid, aga ühistu liikmetele saab avaldada juhatuse liikmete isiklikke kontaktandmeid vaid nende eelneval nõusolekul.

Seega juhatusse kandideerimiseks on vaja esitada juhatuse liikme nimi ja isikukood, et

äriregistris registreerida. Muude andmete teistega jagamine on vaid isiku nõusolekul (nt juhatuse liikme töökogemus või haridus, sh seadus ei näe ette mingeid haridusnõudeid). Samuti ei pea juhatuse liikmed olema nõus, et nende nimed jm kontaktid oleks avalikustatud hoone trepikojas.

Ühistu õigus andmeid töödelda

KrtS § 45 lõige kohustab korteriomannikku teatama korteriühistule oma olemasolevatest sidevahenditest, eelkõige telefoninumbri või elektronposti aadressist. Ühistul on möödapääsmatu oma ülesannete täitmiseks saada korteriomannikult tema kontaktandmed (nt teada, kuhu saata arved). Sama sätte lõike 2 alusel saab ühistu küsida ka elu- või asukohta, kui omanik ei ela ühistus. Küll aga ei ole kohustuse eiramisel muid tagajärgi kui see, et korteriühistul on õigus lugeda tema elu- või asukohaks korteriomandi asukoht ning toimetada talle nt arved sealsesse postkasti ja lugeda need kätte toimetatuks. Muude andmete kohta seadus regulatsiooni ei anna, seega kõiki muid andmeid saab ühistu töödelda kas omaniku eelneval nõusolekul või muul õiguslikul alusel.

„Ühistul ei ole õigust nõuda korteriomannikult üürnike, muude pereliikmete või tuttavate andmeid.“

Ühistul ei ole õigust nõuda korteriomannikult üürnike, muude pereliikmete või tuttavate andmeid. Seda seetõttu, et igal juhul vastutab ühistu ees omanik ning ainult omanikule kehtivad ühistu ühiselt kokku lepitud korrad ja käitumisreeglid. Nt kui ühisalal suitsetamise eest on ette nähtud trahv ning suitsetavad omaniku külalised, siis vastutab ikka omanik. Korteriomannikud peavad ise kõiki oma külalisi ja üürnike vastavatest kokkulepetest informeerima. Üürilepingus saab omanik ise samalaadsed trahvid üürnikuga kokku leppida või lisada kohustuse maja reegleid järgida. Küll aga saab omanik volitada kellegi teise (nt üürniku) enda eest ühistuga suhtlema, kuid siis on vajalik, et ta ise esitab juhatusele selle kohta volikirja.

KrtS § 40-s on toodud võimalus jagada majapidamiskulusid ka isikupõhiselt. Näiteks saab kokku leppida, et iga korteriomannik esitab korteris elavate isikute arvu. Kahjuks praktikas oleme näinud ka seda, et nõutakse korteris elavate isikute nimesid ja hakatakse põhjendamatult jälgida omaniku korteris viibivate isikute liikumisi (sh mitu ööd keegi kuskil ööbib jms). Seega, kui selline kulude jaotamine usalduspõhiselt ei toimi, peaks kokku leppima muu isikute privaatsust vähemkahjustavama viisi.

Parkimise korraldamiseks andmete töötlemine

Kui tegemist on ühistu alal parkimisega, siis kaasomandi kasutamise reeglid, sh ühistusse territooriumil parkimise korraldamise saab otsustada ühistu üldkoosolek.¹ Sel juhul sõlmitakse tavaliselt parkimise korraldamiseks leping eraparklast teenuse osutajaga ning ühistul tekib vajadus, et korteriomannikud esitaks autole numbrimärgi, mille alusel antakse vastavale autole parkimisõigus.

¹ Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 30 lõike 2 kohaselt võib korteriomannik nõuda, et eriomandi ja kaasomandi eset kasutataks seaduse ning korteriomannike kokkulepete ja korteriühistu põhikirja kohaselt. Kui eriomandi ja kaasomandi eseme kasutamine on reguleerimata, lähtutakse korteriomannike huvidest.

Oluline on märkida, et selliseks parkimise korraldamiseks ei ole ühistul vaja teada, kas ja kes on millise auto tegelik omanik või kasutaja. Ühistul ei ole õigust kontrollida autodokumente, kuna seal võivad olla ka kolmandate isikute andmed (nt autokasutajad). Ühistule peaks piisama sellest, et iga korteri omanik või tema poolt volitatud isik esitab parkimisõiguse saamiseks ainult vastava auto numbrimärgi(d).

Seega on põhjendatud koguda andmeid, milline korter on esitanud millise numbrimärgiga auto ning korteriomaniku kontaktandmed, kui ühistul on mingil põhjusel vaja ühendust võtta (nt toimub parkimisala koristus ja on vaja teatud ajaks autod eest ära viia). Kui aga mõni auto takistab teiste liikumist jms juhud, saab helistada politseisse, kes sel juhul ise vastava auto omanikuga ühendust võtab. Eraparklale võib ühistu edastada vaid parkimisõigust omavate autode numbrimärgid. Sealjuures tuleb veelkord rõhutada, et ühistu ei või esitada parkimiskorraldajale ühegi liikme isikuandmeid.

„Ühistu ei või esitada parkimiskorraldajale ühegi liikme isikuandmeid.“

Liikme õigus dokumentidega tutvuda

KrtS § 45 lõige 1 annab korteriomanikule õiguse saada juhatuselt teavet korteriühistu tegevuse kohta ja tutvuda korteriühistu dokumentidega. Sama sätte teine lõige annab juhatusele õiguse keelduda teabe andmisest ja dokumentide esitamisest, kui see võib tekitada olulist kahju teise korteriomaniku või kolmanda isiku õigustatud huvidele.

Tutvumisõigus ei ole absoluutne õigus ning enne peab juhatus iga kord hindama ja üle vaatama, millal millised isikuandmed kinni katta.

Näiteks ühistu konto väljavõtte tuleks väljastada nii, et kõik teiste füüsiliste isikute andmed (nimi, konto number ja ka makse selgitused, kui need võimaldavad isikuid tuvastada) kaetakse kinni. See ei ole teistele liikmetele vajalik info, kes ja millisel kontolt on tasunud omaniku kulutused. Küll aga maksete liikumine isikustamata kujul, sh kõik juriidiliste isikutega tehtavad tehingud ei sisalda midagi, mis osas liige ei võiks väljavõttega tutvuda. Samas võib olla põhjendatud lubada tutvuda üldkoosoleku allkirjalehtedega, veendumaks, et kvooruminõuded on täidetud.

Oluline on veel märkida, et vaidlustamine toimub KrtS-i järgi. Selle § 45 lõige 3 annab õiguse nõuda üldkoosoleku sekkumist või esitada hagita menetluses kohtule avaldus juhatuse kohustamiseks anda teavet või võimaldada dokumentidega tutvumist. Igasuguse korra - kui tihti, mis mahu võib tutvuda ning kuidas tutvumist võimaldatakse - saab vajadusel kokku leppida üldkoosolekul. Tutvumine ei tähenda dokumentidest koopiade saamise õigust. Kohapealne tutvumine on isikuid alati vähemkahjustavam võimalus. Nõuded, kus soovitakse tutvuda mitme aasta kõikide dokumentidega, võivad olla juhatuse töökoormust arvestades ebamõistlikud.

Enda andmetega tutvumise õigus

Nii liikmel kui ka kõigil teistel kolmandatel isikutel on õigus pöörduda ühistu poole enda isikuandmetega tutvumise nõudega IKÜM artikkel 15 alusel. Isik saab uurida, kas tema kohta andmeid töödeldakse ja lasta selgitada töötlemist puudutavaid asjaolusid või nõuda koopiat

andmetest, mida tema kohta töödeldakse. Selle alusel peab ühistu isikule ühe kuu jooksul vastama ja väljastama, mis andmeid tema kohta töödeldakse. See tähendab, et isikule peab väljastama koopiaid tema andmetest, mis ühistu tema kohta töötleb, sh põhjendama mis on töötlemise eesmärk ja õiguslik alus. See säte ei tähenda, et peaks väljastama koopiaid dokumentidest, mis küsija andmeid sisaldavad, vaid see annab ainult õiguse saada koopia (väljavõtte) teda puudutavatest andmetest.

„Isik saab uurida, kas tema kohta andmeid töödeldakse ja lasta selgitada töötlemist puudutavaid asjaolusid.“

Näiteks saab igaüks tutvuda enda andmetega, kui ta on jäänud turvakaamera salvestistele. Keelduda salvestise näitamisest või salvestisest koopia väljastamisest ei saa selle tõttu, et teisi isikuid ei saa salvestisel tuvastamatuks muuta. Alati saab kasutada ühekordselt nn isikute hägustamise ja vajadusel hääle tuvastamatuks muutmise teenust.

Leiame, et selline isikute õigus peaks lisaks lühikeste säilitusaegade eelistamisele reguleerima ka otsust, kas üldse kaameraid kasutada. Seega, kui ühistu on otsustanud kaamerate kasuks, siis peab ka suutma kasutada vajadusel isikuid tuvastamatuks muutvaid tehnoloogiaid. Küll aga on põhjendatud nõude täitmisest keeldumine, kui isik ei esita eelnevalt väga konkreetset eeldatavat ajavahemikku, enda kirjeldust (nt riietuse kirjeldust) või võimalikku kaamerale jäänud tegevust jms.

Andmete avalikustamine ja edastamine

Igasugune isikuandmete avalikustamiseks üldkasutatavas ruumis nõuab eelnevalt kõigi nõusolekut (ei piisa üldkoosoleku otsusest), sest sinna on ligipääs kolmandatel isikutel. Sealhulgas ei ole lubatud trepikojas avaldada ka ainult korteri numbriga kellegi kohta infot, sest isikud on kaudselt tuvastatavad. Seetõttu kasutatakse veenäitude andmisel nt suletud postkasti, kaugloendurit või andmete edastamist otse juhatusele meilile või muu virtuaalkeskonna kaudu.

„Igasugune isikuandmete avalikustamiseks üldkasutatavas ruumis nõuab eelnevalt kõigi nõusolekut.“

„Võlglaste andmete avaldamine peab eranditult toimuma vaid ühistu liikmeskonnale.“

Kui keegi liikmetest on võlglane, siis toimub teistele liikmetele selle kohta andmete edastamine õigustatud huvi alusel. Sel juhul on see ühistu siseselt vajalik info, sest sellest sõltuvad ühistu ühise majandamise otsused. Võlglaste andmete avaldamine peab eranditult toimuma vaid ühistu liikmeskonnale. Lubatud on kajastada seda arvetel, arutada üldkoosolekul, avaldada sisegrupis, aga kindlasti mitte avalikustada hoone trepikojas. Juhul, kui koosoleku protokolle soovitakse ülesse panna ka trepikodadesse, siis peaks seal olema avalikustatud selline versioon, kus ei ole avaldatud isikute nimesid jm isikuandmeid.

Iga andmetöötleja, nagu seda on ka korteriühistu, saab oma tööks kasutada volitatud töötledjad. Nt haldusteenus, raamatupidamine, mingiks tööks ehitusettevõtte. Soovitame üle

vaadata, et teenuse osutamise leping sisaldaks ka andmete edastamist ehk reguleeriks volitatud töötlemise või selleks oleks eraldi sõlmitud vastutava ja volitatud töötleja leping (lepingunõue tuleneb IKÜM artikkel 28 lõikest 3) . Samuti on oluline liikmeid kõikidest volitatud töötlejatest informeerida, et nad teaksid, milliseid nende andmed ja mis eesmärgil volitatud töötlejale edastatakse.

Kindlustusseltsidel tuleneb liikmete kohta andmete küsimise õigus seadusest. Vastavalt kindlustustegevuse seaduse § 219 lõikele 1 punktile 1 on riigi - või kohaliku omavalitsuse asutus, tervishoiuteenuse osutaja, kindlustusandja või muu kolmas isik kohustatud edastama kindlustusandja nõudel isikuandmed või võimaldama nendele juurdepääsu, kui isikuandmed on kindlustusandjale vajalikud kindlustuslepingu täitmiseks ja selle täitmise tagamiseks või tagasinõuete esitamiseks. Samuti võib küsida andmeid ühistu juhatuselt mõni õiguskaitseorgan (nt politsei). Igal juhul peab juhatuse eelnevalt veenduma, et küsija esitab viite oma küsimisõigusele seadusest ja kontrollima, et viide oleks korrektne.

Üldkoosolekul andmete töötlemine

KrtS § 21 lõike 4 punkti 3 reguleerib otsuse vastuvõtmist, kui koosolekut kokku ei kutsuta. Tavapärasel üldkoosoleku vormis koostatavasse protokollile märgitakse ainult mitu poolt ja vastu häält on antud ilma seda nimeliselt välja toomata. Selle erandi alusel aga kantakse protokollile vastuvõetud otsused poolt hääletanud korteriomanike nimedega. Seega piisaks selle sätte järgi, kui on välja toodud poolt hääletanud omanike nimed, mida ei pea tooma välja koos korteri numbriga. Kui andmete suuremas mahus väljatoomine on siiski reaalselt vajalik ja põhjendatud, siis võib seda teha (nt nimekaimudel isikukoodide märkimine, korteri numbri lisamine kui see annab vajalikku lisainfot).

Lisaks protokollile on vaja koostada liikmete nimekiri ja koguda osalemisallkirju. Soovitame üle vaadata, et allkirjaleht ja kontaktandmete kogumise leht oleksid kindlasti eraldi. Tavapäraselt on üldkoosolekud heaks ajaks vaadata üle liikmete kontaktandmed. Kontaktandmete kontrollimiseks või esitamiseks tuleb vältida võimalust, et leht kõigi käes ringleks.

MTÜS § 21 lõige 6 toob kohustuse üldkoosoleku protokollimiseks, mis aga ei anna automaatset õigust selle lindistamiseks või filmimiseks. Eraldi toob see säte välja ka andmed, mis peavad olema protokollis, sh ei ole selle kohaselt vajalik märkida sinna sõnasõnaliselt isikute väljaütlemisi, mistõttu protokollimine peaks olema lihtsasti teostatav ilma hilisema lindistuse ülekuulamise ja parandamiseta. Soovitame kaaluda, kas koosolekute salvestamine on vajalik, kuna seadus ei nõua sõna-sõnalt protokollimist.

„Soovitame kaaluda, kas koosolekute salvestamine on vajalik, kuna seadus ei nõua sõna-sõnalt protokollimist.“

„Kui salvestamise ainus eesmärk on hõlbustada protokollile koostamist, siis peab salvestised kohe pärast protokollile koostamist kustutama.“

Vältimaks, et igaüks ise koosolekut ei salvestaks, võib üldkoosolekul võtta vastu otsuse, et ühistu salvestab üldkoosolekud. Eraldi juhime tähelepanu, et häälsalvestamine on alati isikute privaatsust vähemkahjustavam kui videopilt. Enne otsustamist peab kokku leppima kaua salvestisi säilitatakse, kellel on neile ligipääs (nt juhatuse liikmed) ja kuidas toimub nendega tutvumine. Soovitatav on kõigi huvides mitte väljastada koopiaid, vaid lasta ainult tutvuda. Salvestamise praktika peab otsustama üldkoosolek ning ei piisa juhatuse arvamusest. Kui salvestamise ainus eesmärk on hõlbustada protokoll koostamist, siis peab salvestised kohe pärast protokoll koostamist kustutama.

Liikmete üksteise kohta andmete küsimine

Ühistusisest andmete töötlemist saab iga ühistu ise reguleerida ning inspeksioon ei sekku tavaliselt KÜ-de ja MTÜ-de siseasjadesse. Soovitame ühistu juhatusel kasutada liikmetele meilide saatmisel pimekoopiaid, aga kui see on ühistu tavapärane praktika ja kõik liikmed ise seda soovivad, siis võib kasutada ka kõigile nähtavaid meililiste.

Üldjuhul on soovitus vajalik vältimaks meililisti spämmilistina kasutamist. Kui liikmete andmete jagamine on ühistusisiseselt ühingu tööks ja toimimiseks vajalik või liikmed seda ise soovivad, siis saab seda otsustada nt üldkoosolek ja reguleerida selguse huvides kuskil sisekorras. Küll aga soovitame ka sel juhul jagada vaid neid andmeid, mis on soovitud eesmärgiks vajalikud.

Kui ühistu liige pöördub juhatuse poole saamaks teise liikme andmeid, siis esmalt soovitame juhatusel pakkuda mingi info enda poolt edastamist või küsida enne teise liikme nõusolekut, sh kontaktandmete edastamisel saab siis isik ise valida, milliseid andmeid anda.

Teatud juhtudel võib andmete edastamiseks kasutada ka õigustatud huvi alust. Soovitame enne õigustatud huvi kui õigusliku aluse kasutamist tutvuda meie [õigustatud huvi juhendiga](#). Õigustatud huvi kasutamisel peab ühistu juhatus kaaluma, kas küsija huvi kaalub üle puudutatud isiku privaatsusõiguse.

Juhul kui nt isikute vahel kirjeldatud kindlustusjuhtum on ka ühistule teadaolevalt toimunud, siis võib eeldada, et naaber soovib korteriomaniku andmeid saada kindlustusnõude esitamiseks, mitte mingil muul eesmärgil. Õigustatud huvi alusel andmete väljastamisel peab ühistu juhatus hilisema vaidluse korral suutma oma otsust põhjendada, sh soovitame alati kaaluda, kas ja milliste isikuandmete edastamine on olukorra lahendamiseks vajalik. Kui üks isik soovib vaid teise korteri omaniku nime ja sünniaega, siis samad andmed on tegelikult kätte saadavad tasulise päringuga kinnistusraamatust. Seega ei pruugi selliste andmete edastamine õigustatud huvi alusel isikut ülemäära kahjustada. Samuti võib olla täidetud õigustatud huvi alus, kui liige soovib tutvuda turvakaamerale jäänud enda autot puudutava kahjujuhtumiga. Enamasti võib isikuid häirida just nende kontaktandmete jagamine. Igasugusel andmete kolmandatele isikutele edastamisel peaks ühistu puudutatud isikut sellest eelnevalt teavitama (milliseid isikuandmeid ja mis alusel ning kellele ühistu edastab).

**„Õigustatud huvi alusel andmete väljastamisel
peab ühistu juhatus hilisema vaidluse korral suutma
oma otsust põhjendada, sh soovitame alati kaaluda,
kas ja milliste isikuandmete edastamine
on olukorra lahendamiseks vajalik.“**

Korteriühistu on oma loomult ühise kodu majandamine ja ühiste käitumisreeglite kokku leppimine ehk teistega arvestamine. Mõistlik on omavahel reeglites kokku leppida, sest võimalikud trahvid andmekaitsereeglite mittetäitmise eest tähendavad liikmetele kulutusi oma ühisest rahakotist.

Soovime kõigile korteriühistus elavatele inimestele rahulikku meelt ja sõbralikke suhteid ning tuletame meelde, et kõige kiirem ja tõhusam viis korteriomanikel oma erimeelsused lahendada on omavahel suheldes.

Andmekaitse Inspeksioon
märts, 2021