



ANDMEKAITSE INSPEKTSIOON

Teie 08.04.2024 nr

Meie 08.04.2024 nr 2.1-1/24/432-1016-2

Vastus selgitustaotlusele

Saime Teie esindatava pöördumise, kus soovisite teada, mida edasi teha kui kortermajas on üks naaber paigaldanud omavoliliselt kaamera.

Annan teada, et inspeksioon ei saa sekkuda korteriühistu sisesuhetesse, aga selgitan kaamerate kasutamise nõudeid ja Teie võimalusi.

Korteriomanikud peavad omavahelistes suhetes, samuti suhetes korteriühistuga järgima hea usu põhimõtet ja arvestama üksteise õigustatud huve.¹ Korteriühistu territoorium, sealhulgas korterelamu välisfassaad/trepikoda/trepikoja välisuks/ parkla/ prügimaja/ kõnnitee/jne ja selle osad (ka aknalauad), on korteriomanike kaasomandis ning selle piires toimuv on omanike (ühistu liikmete) vahelise kaasomandi valdamise küsimus, mis tuleb kokku leppida ühistu siseselt. Korteriühistu enda pädevuses on kehtestada ühisala kasutamise ning kodukorra reeglid.

Korteriühistu saab kehtestada reeglid kaasomandiosade kasutamisele. Kaamerate paigaldamise üle saavad korteriomanikud otsustada ühiselt kahel erineval viisil. Esiteks on võimalik kaamerate paigaldamiseks sõlmida korteriomanike kokkulepe. Kui aga üksmeelele ei jõuta, siis saab seda teha ühistu üldkoosoleku otsusel häälteenamusega.

Võimalus on leppida kokku leppida erinevaid käitumisreegleid, sh rikkumise eest trahvid. Nt ühisalal ei ole lubatud suitsetada, grillida, filmida vms. Samuti, et ühistusse omavoliliselt kaameraid paigaldada ei ole lubatud ning ühistu juhatus demonteerib ise omavoliliselt paigaldatud kaamerad ja tagastab omanikule, kui isik ei ole ise seda pärast hoiatuse saamist teinud jms.²

Vastavalt Riigikohtu praktikale³ on valvekaamerate paigaldamine kaasomandi osale kaasomandi tavapärane valitsemine, mille üle korteriomanikud otsustavad häälteenamuse alusel⁴, kuid võib endast kujutada ka kaasomandi eseme majandusliku otstarbe muutmist, mille jaoks on vaja korteriomanike kokkulepet⁵. Korteriomanike kokkulepe võib olla vajalik, kui kaasomandi esemel

¹ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus § 12 lg 2 (KsrtS): Korteriomanikud võivad korteriomandi reaalosa ja kaasomandi eseme kasutamist reguleerida kokkuleppega.

² Tallinna Ringkonnakohtu 15.11.2018 otsuses tsiviilasjas nr [2-16-12460](#) on leitud, et selline reegel ei kahjusta ühegi isiku õigusi, sest reegel kehtib võrdselt kõigile korteriomanikele.

³ Riigikohtu 12.04.2023 määrus tsiviilasjas nr [2-20-2549](#), p 11.

⁴ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus (KrtS) § 35 lõige 1: Korteriomandi kaasomandi osa eseme tavapärase valitsemise küsimuste üle otsustavad korteriomanikud häälteenamuse alusel, kui korteriühistu põhikirjaga ei nähta ette rangemaid nõudeid.

⁵ KrtS 38 lõige 1: Ehitusliku või muu kaasomandi eseme korrashoiuks vajalikust muudatusest suurema ümberkorralduse tegemist ei saa otsustada tavapärase valitsemise raames, vaid selleks on vaja korteriomanike kokkulepet.

toimuvat jäädvustanud videomaterjali kasutamist ei piirata ja see riivab tugevamalt korteriomanike õigust privaatsusele. Seega üldkoosoleku otsusest häälete enamusega piisab, kui ühistu paigaldab kaamera ning kaameratega jälgimine ja salvestatu väljaandmine on reguleeritud. Näiteks selliselt, et jäädvustatud videomaterjal avalikustatakse üksnes piiratud juhtudel, nt süütegude või muude rikkumiste tuvastamiseks, ning valvekaamerate valitseja ei saa valvekaamerate jäädvustatud videomaterjali muudel eesmärkidel kasutada ega avalikustada.

Kokkuvõtlikult piisab KÜ üldkoosoleku otsusest siis, kui valvekaamerate paigaldamisel on kindlaks määratud kriteeriumid, kuidas ja miks kaameraid kasutatakse, kes pääseb salvestistele ligi ning ainult süütegude või muude rikkumiste tuvastamiseks vaadatakse ja tehakse väljavõtte salvestisest.

Oluline on silmas pidada, et kaamerate paigaldamise ja kasutamise tingimused peavad tulenema otsusest või kokkuleppest, millega kaamerate paigaldamine otsustatakse.⁶ Teisisõnu tuleb anda kõigile korteriomanikele enne kaamerate kasutamise otsustamist võimalus tutvuda valvekaamerate kasutamise plaanitavate tingimustega. Valvekaamerate kasutamise tingimustes peavad [isikuandmete kaitse üldmääruse](#) artiklist 13 tulenevalt olema muuhulgas välja toodud korteriühistu kontaktandmed, viide võimalusele tutvuda enda kohta kogutud isikuandmetega, isikuandmete töötlemise eesmärk ja õiguslik alus ning täpsustatud peab olema ka see, kellel on valvekaamera salvestistele juurdepääs, milline on isikuandmete säilitamise aeg jne. Vajalik on paigaldada ka sellekohane teavitussilt.

Olukorras, mil korteriomanik eirab häälteenamusega vastu võetud otsuseid kaasomandiosade kasutamise kohta, võib korteriühistu võtta vastu ühise otsuse, millega tehakse korteriühistu juhatusele ülesanne teha toiminguid selle korteriomaniku õigusliku aluseta kasutuse lõpetamiseks. Nt saab otsustada, et kõik korteriühistu kooskõlastuseta paigaldatud kaamerad demonteeritakse mingil ajal, kui omanik seda ise ei tee. Sel juhul saab juhatus korraldada demonteerimise ning näiteks hoiustada demonteeritud tehnikat mingi aja jooksul ja kui selle aja jooksul kaamera paigaldanud korteriomanikud kaameraid enda valdusesse saada ei soovi, need utiliseeritakse. Oluline on see, et võõrast vara ei ole lubatud kahjustada või lõhkuda.

Eelnevast tulenevalt peaksite kaamerate kasutamise küsimuses pöörduma ühistu juhatuse poole ja nõudma, et kaamerate kasutamise või keelamise otsustamine pandaks ühistu üldkoosoleku päevakorda. Kui sellest pole abi, saavad korteriühistu liikmed ise teema tõstatada üldkoosolekul ehk üldkoosoleku kokkukutsumise saavad alata ka ühistu liikmed ise. Üldkoosolekul otsustatud on võimalik vaidlustada kohtus 60 päeva jooksul otsuse vastuvõtmisest arvates.

Täpsemat infot kaamerate kasutamise kohta elamualadel leiate Andmekaitse Inspektsiooni kodulehelt⁷ ning samuti soovitame tutvuda ka vastava [juhendiga](#).

Lugupidamisega

Kadri Levand
jurist
peadirektori volitusel

⁶ Riigikohtu 12.04.2023 määrus tsiviilasjas nr [2-20-2549](#), p 16.

⁷ <https://www.aki.ee/uudised/kaamerate-kasutamine-elamualadel>

