



ANDMEKAITSE INSPEKTSIOON

Lp juhatuse liikmed
Kivila tn 11 korteriühistu
kivila11.ky@gmail.com

Teie 22.03.2024

Meie 18.04.2024 nr 2.1-1/24/356-768-2

Menetluse algamata jätmise teade

Andmekaitse Inspeksiooni sai Kivila tn 11 korteriühistu (KÜ) kaebuse, mille kohaselt võtsid ühistu kaks liiget 28.12.2023 toimunud juhatuse koosolekul omavoliliselt ära pangaväljavõtted, mis sisaldasid ühistu liikmete konfidentsiaalset infot.

Esmalt selgitame, et inspeksioon teostab järelevalvet isikuandmete kaitse seaduses (IKS) ja selle alusel kehtestatud õigusaktides, Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruses (EL) nr 2016/679 sätestatud nõuete ning muudes seadustes isikuandmete töötlemisele kehtestatud nõuete täitmise üle (IKS § 56 lg 1). Isikuandmete kaitse üldmäärusega¹ (IKÜM) kaitstakse füüsiliste isikute põhiõigusi ja -vabadusi. Käesolev kaebus on esitatud KÜ kui juriidilise isiku nimel. Selgitame, et kuna juriidilisel isikul ei ole eraelu, sh eraelulisi andmeid, siis juriidilise isikuga seonduvad andmed isikuandmete kaitse üldmääruse kaitsealasse ei kuulu. Isikuandmete töötlemisega seotud kaebuse saab esitada füüsiline isik, kelle õigusi on rikutud.

Kaebuse asjaolude pinnalt on inspeksioonil alust arvata, et kaks ühistu liiget said enda valdusse KÜ pangaväljavõtted, mis muuhulgas sisaldasid ühistu liikmete isikuandmeid. Sellest tulenevalt selgitame järgnevalt isikuandmete töötlemise nõudeid, et ühistu saaks edaspidi sellega paremini arvestada.

Selgitame, et isikuandmete töötlemise nõuded on sätestatud IKÜM-is, mille artikkel 4 lõike 1 kohaselt on isikuandmeteks igasugune teave tuvastatud või tuvastatav füüsilise isiku kohta. Seega on isikuandmeteks nii isiku nimi, konto number ja ka makse selgitused, kui need võimaldavad isikuid tuvastada kui ka see, kas isik on ühistu ees võlgu vms. Sama artikli lõike 2 kohaselt on isikuandmete töötlemine iga isikuandmetega tehtav toiming, nt ühistu liikme konto- ja makseandmete, võlaandmete edastamine KÜ teistele liikmetele jms.

IKÜM artikkel 5 sätestab isikuandmete töötlemise põhimõtted, milleks on ka muuhulgas minimaalsuse ja eesmärgipärasuse põhimõte (lõige 1 punktid b ja c). Samuti peab igal isikuandmete töötlemisel olema õiguslik alus vastavalt IKÜM artikkel 6 lõikes 1 välja toodud loetelule (nt seadus, nõusolek, õigustatud huvi jne).

Üldreegel KÜ liikmete andmete avaldamisel on see, et sisesuhtes (ühistu liikmete vahel) on see lubatud ning välissuhtes (kolmandatele isikutele) on selleks vajalik eelnev isikute nõusolek.

¹ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=CELEX:32016R0679>

Kuna KÜ eesmärk on hoone ühine majandamine ning kaasomandi valitsemine², siis on ühistu liikmetel õigus olla õigustatud huvi alusel ühistu asjadest informeeritud. Samas on ühistu juhatusel seadusest tulenev kohustus liikmeid ühistu asjadega kursis hoida³. Selgitame, et KÜ liikmeteks on kõik korteriomanikud nii majandamiskulude tasumise osas kui kõigis teistes küsimustes.⁴

Näiteks on ühistu liikmetel õigustatud huvi alusel õigus saada teada, kes ei täida oma kohustusi ning on ühistu ees võlglast. Antud juhul tähendab see, et ühistu liikmetele on õigus edastada ja liikmetel õigus saada teada, kes on võlglast, kuid andmete edastamine liikmetele on lubatud viisil, et need ei ole avalikud kolmandatele isikutele. Isikuandmete avaldamine trepikojas, liftis jm kolmandatele isikutele ligipääsetavas kohas on seadusega vastuolus, sest andmed on nähtavad ka neile, kes ei ole selle KÜ liikmed. Keelatud on avaldada ka ainult korterinumbr, kuna selle järgi on omanike nimed tuvastatavad kas kinnistusraamatust või muust avalikust registrist. Küll aga võib eelnevalt märgitud andmeid näiteks lisada arve juurde või panna eraldi teatena korteriomaniku postkasti.

Samas märgime, et kuigi KÜ liikmete andmete avaldamine ühistu liikmete vahel on lubatud, siis võlaandmete avaldamisega seonduva peaksid korteriomanikud ühiselt läbi rääkima. Tuleks koos paika panema andmete avaldamisega seonduv, nt kas võlaandmed avaldatakse alates mingist summast; kas avaldatakse ühisel vestluses ja/või igakuisel kommunaalarvel; kas andmed avaldatakse kohealt nt võla tekkimise järgsel päeval jms.

Ühistu kontoväljavõtte tuleks väljastada nii, et kõik 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 millistelt 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.

Lisaks soovime tutvuda Andmekaitse Inspektsiooni kodulehel oleva [isikuandmete töötlemise üldjuhendiga](#), [korterühistu liikmete andmete avaldamise juhendiga](#) ja artikliga [isikuandmete töötlemine korteriühistus](#).

Eeltoodust tulenevalt inspektsioon järelevalvemenetlust ei alusta.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Karin Uuselu

jurist

peadirektori volitusel

² Korteriomandi- ja korteriühistuseadus (KrtS) §-d 34-35.

³ Mittetulundusühingute seadus § 28 lg 5 ja KrtS § 45.

⁴ Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu [seletuskiri](#), 462 SE (seletuskiri), lk 40.