

**ANDMEKAITSE INSPEKTSIOON**

Lp juhatus
VAU Haldus OÜ
vau@vauhaldus.ee

Meie 02.09.2026 nr 2.1-1/26/1510-3018-2

Tähelepanu juhtimine

Andmekaitse Inspeksioon (AKI) on saanud pöördumise seoses äriregistris korteriomanike isikuandmete avalikustamisega, mis puudutab korteriühistuid, mille osas tegutseb VAU Haldus OÜ korteriühistute esindajana (valitsejana). Pöördumise kohaselt on VAU Haldus OÜ esitanud mitmete erinevate korteriühistute valitsejana äriregistrile korteriomanike üldkoosolekul osalenute info eraldi dokumentidena, mis sisaldavad korteriomanike nimesid, infot korteriomandi kohta ja konkreetse isiku hääletustulemusi.

AKI selgitab teile isikuandmete edastamise põhimõtteid, et saaksite oma tegevuse seoses korteriühistute üldkoosoleku protokollide jm dokumentide äriregistris avaldamisega üle vaadata ja viia sisse vajalikud muudatused isikuandmete kaitse nõuete paremaks täitmiseks.

Isikuandmeteks peetakse mistahes teavet tuvastatud või tuvastatava inimese kohta, sh tema nime, aadressi jm. Isikuandmete töötlemine on mistahes toiming isikuandmetega, sh nende edastamine kolmandale isikule või nende avaldamine. Isikuandmete töötlemist reguleerib peamiselt [isikuandmete kaitse üldmäärus](#) (IKÜM), mille artikkel 5 näeb ette üldpõhimõtted, millele igasugune isikuandmete töötlemine peab vastama. Muuhulgas peab vastavalt IKÜM art 5 lg 1 punktis a sätestatud seaduslikkuse põhimõttele esinema isikuandmete töötlemiseks IKÜM art 6 lõikes 1 sätestatud õiguslik alus.

Korteriomanike üldkoosolekul osalenute nimekirja ja protokollide äriregistrile esitamise õiguslikuks aluseks on IKÜM art 6 lg 1 p c (seadusest tulenev kohustus) koostoimes äriregistriseaduse (ÄRS) § 26 lg 1 punktiga 12 ja mittetulundusühingute seaduse¹ (MTÜS) § 21 lõikega 6. Nimelt on juriidilistel isikutel, sh korteriühistutel ÄRS § 26 lg 1 punktist 12 tulenev kohustus esitada äriregistrile koos kandeavaldusega ka kande aluseks olev organi otsus koos koosoleku protokolliga või protokollide väljavõttega. MTÜS § 21 lõike 6 kohaselt on üldkoosoleku protokollide lahutamatuks lisaks ära kirjutatud koosolekul osalenute nimekirjast.

Õigusliku aluse olemasolu ei tähenda siiski seda, et isikuandmete töötlemine on igal konkreetsel juhul õiguspärane. Töötlemine kui toiming peab olema õigusliku alusega ka kooskõlas. Teisisõnu võivad lisapiirangud tuleneda õiguslikust alusest enesest ja IKÜM artiklis 5 sätestatud töötlemise põhimõtetest, mida tuleb hinnata koostoimes IKÜM artiklis 6 sätestatud vajalikkuse kriteeriumiga. Konkreetsete isikuandmete töötlemine peab olema vajalik kõnealuses aluses sätestatud eesmärgil töötlemiseks.² See tähendab, et lisaks seaduslikkuse põhimõttele (ehk õiguslikule alusele) peab

¹ Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 20 lõike 1 kohaselt kohaldatakse seda seadust piiratud ulatuses ka korteriomanike üldkoosolekule.

² RKHKo 26.09.2022 nr [3-20-1449](#), p 24.

järgima ka teisi IKÜM artiklis 5 sätestatud põhimõtteid, muu hulgas eesmärgipärasuse ja minimaalsuse põhimõtet.

Eesmärgipärasuse põhimõte (IKÜM art 5 lg 1 p b) näeb ette, et isikuandmeid võib töödelda üksnes täpselt ja selgelt kindlaksmääratud ning õiguspärastel eesmärkidel. Minimaalsuse põhimõttest (IKÜM art 5 lg 1 p c) tuleneb, et igas andmetöötluse etapis võib töödelda isikuandmeid üksnes sellises mahus, mis on vajalik konkreetse eesmärgi saavutamiseks.

Tavapärasel üldkoosoleku vormis koostatavasse protokollu märgitakse ainult mitu poolt ja vastu häält on antud ilma seda nimeliselt välja toomata. Kui üldkoosolekut ei kutsuta kokku, kuid võetakse vastu otsus, siis tuleb kanda protokollu vastuvõetud otsused poolt hääletanud korteriomaniike nimedega (korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 21 lg 4 p 3). Andmeid võib suuremas mahus välja tuua üksnes siis, kui see on reaalselt vajalik ja põhjendatud (nt nimekaimudel isikukoodide märkimine, korteri numbri lisamine juhul kui see annab vajalikku lisainfot).

ÄRS § 37 lg 3 näeb ette võimaluse esitada äriregistrile detailse protokollu asemel ka protokollu väljavõte, millesse on kantud üksnes registriandmete aluseks olev otsus. Väljavõttele ei pea lisama otsuse suhtes eriarvamusele jäänud isiku eriarvamust, kirjalikke ettepanekuid ja avaldusi.

Seega on eesmärgipärasuse ja minimaalsuse põhimõtteid arvestades võimalik äriregistrile kandeavaldus esitada ka selliselt, et sellele ei ole lisatud kogu protokollu ja iga korteriomaniiku valiku kohta eraldi dokumenti. Arvestades tänapäevaste tehnoloogiliste vahendite võimekust ja seda, et äriregistris avaldatud dokumentidega saab igaüks tutvuda, tuleb isikuandmete avalikustamisel arvestada võimalikku mõju andmesubjektidele. Kui avaldatud dokumentides on isikuandmeid rohkem kui vajalik, võimaldavad need teha isikute eraelu kohta kaugeleulatuvaid järeldusi. Ka [äriregistri abiinfos](#) on välja toodud, et korteriühistu esindaja peab üle vaatama, et esitatavad dokumendid ei sisaldaks liikmete isikuandmeid ja muid tundlikke omavahelisi arutelusid.

Eelnevast tulenevalt palub AKI teil vaadata üle oma praktikad seoses korteriomaniike üldkoosolekutel osalenute nimekirja ja protokollu edastamisega äriregistrile, et tagada isikuandmete töötlemise vastavus andmetöötluse põhimõtetele.

Käesolevale tähelepanu juhtimisele Andmekaitse Inspektsioon vastust ei oota.

Lugupidamisega

Helen Laane
jurist
peadirektori volitusel