



**Ügyszám:** NAIH-8-20/2013/H.  
**Ügyintéző:**

**Tárgy:** személyes adatok kezelése az  
..... Kft. tevékenysége során

## HATÁROZAT

Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Infotv.) 61. § (1) bekezdés b), c) és f) pontja alapján az ..... Kft-t (a továbbiakban: Kötelezett) (.....)

### **700. 000 Forint, azaz Hétszázezer forint adatvédelmi bírság**

megfizetésére kötelezem, egyidejűleg a Kötelezett által végzett **jogellenes adatkezelést megtiltom**, a Kötelezettet **felszólítom arra, hogy ennek az alábbi módon tegyen eleget**:

1. az adatvédelmi tájékoztatóit az Infotv. rendelkezései szerint alakítsa át úgy, hogy azok megfelelő tájékoztatást nyújtsanak a regisztrálni szándékozók számára, az ingatlanértékesítésre szerződött személyeknek és a Megtekintési Nyilatkozatot, a Közvetítési Nyilatkozatot és a Közvetítési és megtekintési Nyilatkozatot tevőknek egyaránt;
2. az ingatlanközvetítéshez alkalmazott központi adatbázis aktív és inaktív állományában szereplő, az eladásra kínált ingatlant csupán megtekinteni kívánó/kívánt személyek személyes adatainak kezeléséhez szerezzék be az érintettek Infotv. rendelkezéseinek megfelelő hozzájárulását vagy gondoskodjon az adataik törléséről;
3. a Kötelezett közreműködésével eladott ingatlanok esetében a központi adatbázis inaktív állományából az Infotv. rendelkezéseinek megfelelő hozzájárulás esetében is törölje minden olyan, a további keresést megszüntetett személy adatát, aki az eladott ingatlant korábban megtekintette és azt nem vásárolta meg.

Kötelezett a határozat végrehajtásáról annak kézhezvételétől számított **30 napon belül értesítse** a Hatóságot.

A bírságot e határozat jogerőre emelkedését követő **15 napon belül a Hatóság központosított bevételek beszédési célelszámolási forintszámlája (10032000-00319425-30006009) javára** kell megtéríteni. **Az összeg átutalásakor kérem, hivatkozzon a NAIH-8/2013. BÍRS. számra.**

A bírság meg nem fizetése esetén a kiszabott összeget késedelmi pótlék terheli, melynek mértéke a mindenkor érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének 369-öd része. A bírság és a késedelmi pótlék meg nem fizetése esetén a hatóság elrendeli a határozat végrehajtását. A bírság és a késedelmi pótlék adók módjára történő behajtását a Nemzeti Adó- és Vámhivatal végzi.

E döntés ellen közigazgatási úton jogorvoslatnak helye nincs, de a közléstől számított 30 napon belül a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bírósághoz címzett, azonban a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatósághoz benyújtandó keresettel lehet kérni annak bírósági felülvizsgálatát. A tárgyalás tartása iránti kérelmet a keresetben jelezni kell. A teljes

személyes illetékmentességben nem részesülők számára a bírósági felülvizsgálati eljárás illetéke 30 000 Ft, a per tárgyi illetékfeljegyzési jogos.

## I N D O K O L Á S

### I. Előzmények

A Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatósághoz (a továbbiakban: Hatóság) állampolgári bejelentés érkezett, melyben a bejelentő az „.....” adatkezelési gyakorlatát kifogásolta.

Az „.....” ..... évi alapítása óta a magyarországi lakóingatlan piac egyik vezető szereplője, a cég fő profilja az ingatlanközvetítés.

A Kötelezettel közvetlenül vagy közvetve franchise jogviszonyban álló gazdasági társaságok és velük a szolgáltatás nyújtása érdekében szerződésben álló közreműködők látják el az adatkezelési tevékenységet. Az országos hálózat illetékességi területekre van felosztva a partnerek között. A partnerek végzik az ingatlan értékesítést. A közreműködők: ügynökök/tanácsadók, a Kft. teljesítési ügysegédei.

A bejelentő állítása szerint az „.....” ..... kerületi irodájának munkatársa az ingatlan megtekintése során az ún. „Megtekintési Nyilatkozat” kitöltésekor bizonyos személyes adatainak megadására kérte, azonban előzetesen semmiféle tájékoztatást nem kapott arról, hogy mi a konkrét jogalapja, illetve célja az adatfelvételnek. A bejelentéshez csatolásra került a bejelentő által 2012. május 5-én aláírt „Megtekintési Nyilatkozat” és a hátlapján található adatvédelmi tájékoztató másolata (a továbbiakban: 1. számú tájékoztató).

A bejelentés ügyében a Hatóság vizsgálatot indított és a NAIH-4431-2/2012/V. ügyszámú, 2012. május 17-én kelt levelében az ..... Zrt.-től tájékoztatást kért az adatkezeléssel kapcsolatban felmerült kérdésekre. A Zrt. a Hatóság felhívását továbbította a Kötelezett részére.

A Kötelezett a felhívásnak a 2012. június 4-én kelt levelében tett eleget, melyhez az adatvédelmi tájékoztatója másolatát is csatolta (a továbbiakban: 2. számú tájékoztató). A Hatóság a kapott tájékoztatás alapján NAIH-4431-4/2012/V. ügyszámú, 2012. július 23-i levelében közölte a Kötelezettel az ügyre vonatkozó állásfoglalását, egyidejűleg közölte azt is, hogy a megtekintési nyilatkozathoz fűzött tájékoztató nem elégíti ki az Infotv. 20. §-ában meghatározott követelményeket és számos aggályt vet fel. A felmerült aggályokat tételesen ismertette és felszólította a céget a jogsérelem, illetve annak közvetlen veszélye megszüntetésére, így arra, hogy a megtekintési nyilatkozatot és az adatvédelmi tájékoztatókat az ismertett követelményeknek megfelelően módosítsa és a megtekintési nyilatkozatok kitöltését csak teljes körű tájékoztatás mellett, önkéntes hozzájárulás alapján kérje az érintettektől. A cégnek a felszólításban megszabott intézkedéseket harminc napos határidőn belül kellett végrehajtania és ezekről a Hatóságot írásban tájékoztatnia.

A Hatóság felszólítására a Kötelezett 2012. szeptember 10-én érkezett levelében közölte, hogy a megszabott intézkedések végrehajtásába egy ügyvédi irodát vontak be, a jogi munka a várnál hosszabb időt vesz igénybe, ezért a megtett intézkedésekről később tud tájékoztatást nyújtani. A Hatóság 2012. november 19-ei, újabb felszólítására a Kötelezett megküldte a módosított

„Közvetítési és megtekintési Nyilatkozat”-ot, valamint a hozzá tartozó adatvédelmi tájékoztatót (a továbbiakban: 3. számú tájékoztató).

A megküldött nyilatkozat és a 3. számú tájékoztató, valamint a honlapon elhelyezett 2. számú tájékoztató megvizsgálása során egyértelművé vált, hogy a Kötelezett lényegét tekintve nem tett eleget a felszólításnak, ezért az Infotv. 60. § (1) bekezdése alapján a személyes adatok védelméhez való jog érvényesülése érdekében a Hatóság NAIH-8/2013/H. számon eljárást indított.

## II. Az eljárás menete

A Hatóság meg kívánta vizsgálni a regisztrálók, az eladók, a vevők és az ingatlant csupán megtekinteni szándékozó személyek személyes adatainak kezelését. Az eljárás megindításáról a Hatóság a NAIH-8-2/2013/H ügyiratszámú levelében a Kötelezettet is értesítette, egyidejűleg a tényállás tisztázása érdekében végzésben felhívta arra, hogy adjon választ a Hatóság által feltett adatkezelési kérdésekre és küldje meg a válaszát alátámasztó iratokat.

A Kötelezett a Hatóság felhívására a 2013. március 14-én kelt levelében válaszolt. Válaszleveléhez csatolta a franchise hálózat tanácsadóinak listáját, azonban nem csatolta a mellékletként feltüntetett Általános Szerződési Feltételeket tartalmazó formanyomtatványt. Levelében arról tájékoztatta a Hatóságot, hogy a módosított közvetítési és megtekintési nyilatkozat jelenleg még nincs forgalomban.

A Kötelezett nyilatkozata szerint a szolgáltatások igénybevételének feltétele, hogy a megtekintő hozzájáruljon ahhoz, hogy az ingatlaniroda az e-mail címére és az e-mail címen kívüli elérhetőségeire reklámcélú küldeményeket küldjön. Az eladó, a vevő, a regisztráló, a hírlevélre feliratkozott és a megtekintő személyektől gyűjtött adatok egy központi adatbázisban (.....) kerülnek rögzítésre. Az adatlapon rögzített személyes adatok a franchise hálózat tagjai számára hozzáférhetőek, azonban az adott ingatlaniroda nem látja a teljes adatbázist. A birtokukba került adatokat eladói megbízás esetén addig kezelik, amíg az eladói megbízás meg nem szűnik, míg a vevői megbízás (megtekintés) vagy a weboldalra regisztráló ügyfél esetén addig, amíg az ügyfél nem jelzi, hogy a továbbiakban nem keres ingatlant, illetve amennyiben kéri adatai törlését, illetve leiratkozik.

A Kötelezett állítása szerint a „Közvetítési és megtekintési Nyilatkozat” aláírásával az ügyfél hozzájárulása alapján az adatai a következő célokkal kerülnek kezelésre: az .....szolgáltatásairól marketing célú szolgáltatás nyújtása, a megtekintő ügyfél igényeinek megfelelő ingatlanok felkutatása a Hálózaton belül és polgári jogi igények érvényesítése. A regisztráltak személyes adatainak marketing célú felhasználása azt jelenti, hogy ezek a személyek tájékoztatást kapnak az ..... szolgáltatásairól, esetleges akcióiról, értékesítendő ingatlanok adatairól.

A válaszlevélben foglaltak áttekintését követően a Hatóság a tényállás tisztázása érdekében az adatkezelés helyszínén a Kötelezett adatkezelési gyakorlatának megismerését tartotta szükségesnek, ezért 2013. év április 24. napján helyszíni ellenőrzést tartott. Az adatbázis működését a helyszínről hiányzó technikai feltételek miatt a gyakorlatban nem állt módjában a Hatóságnak ellenőrizni.

A Kötelezett képviselői az ellenőrzés során tájékoztatták a Hatóságot arról, hogy a cég által kötött franchising szerződések lényegében blanketta típusúak, tartalmuk esetenként kismértékben eltérő.

A Kötelezett képviselői által elmondottak szerint az eladó ingatlanok esetében az adatkezelés rendje a következő:

- az eladó felkeresi az irodát/ügynököt és megköti a megbízási szerződést az ingatlan értékesítésére;
- az adott irodában kitöltött adatlapon megadja a személyazonosító adatait és a személyazonossága igazolására alkalmas hatósági igazolványa okmányazonosítóját. Az ügynök a bemutatott okmány adattartalmát összeveti a kitöltött adatlappal, de az okmány érvényességét nem ellenőrzi közhiteles hatósági nyilvántartásokban;
- az adatlapon megadott személyes adatokat az ügynök a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban: Pmtv.) előírásának eleget téve berögzíti a szoftverbe/központi adatbázisba;
- az eladó adatait az ügynök akkor is berögzíti a szoftverbe/központi adatbázisba, ha a szerződéskötés során az eladó nem járul hozzá személyes adatainak marketing célú kezeléséhez, mert az ügyfélkapcsolat megmarad. A marketing célú adatkezelési hozzájárulás hiányában az eladó nem kap hírlevelet Kötelezettől;
- a megbízási szerződés nyomtatvány szigorú számadású, a megkötött szerződést az az iroda őrzi, akinek a portfóliójába tartozik;
- az eladók azt, hogy mi történik a személyes adataikkal, a szerződés nyomtatványhoz tartozó adatvédelmi tájékoztatóból ismerhetik meg.

A vevő igénye alapján a keresztértékesítés során csak az értékesítendő ingatlan adatai jeleníthetők meg a rendszerből a vevő által felkeresett irodában. Az eladó ingatlanok adatai az országos hálózat bármely irodájából lekérdezhetőek, az eladó személyes adatai azonban nem, így a hálózat kb. 800 ügynöke hozhat vevőt az ingatlanra, de csak az az egy kezelheti az eladó személyes adatait, akinek a megbízási szerződés a portfóliójában van.

A vevő személyes adatai az azt berögzítő ügynökön kívül más ügynökök által is megjeleníthetők a rendszerből abban az esetben, ha a rendszerbe berögzítésre kerül olyan új eladó ingatlan, ami az általa megadott paramétereknek megfelel.

Az ellenőrzés során a Kötelezett úgy nyilatkozott, hogy a jelenlegi adatkezelési gyakorlatuk a Nemzeti Adó- és Vámhivatal jogelődjével, a Vám és Pénzügyőrség Országos Parancsnokságával (a továbbiakban: VPOP) történt többszöri egyeztetést követően került kialakításra. Hálózatuknál az ügyfél-átvilágítási kötelezettség témakörében a VPOP több alkalommal is tartott ellenőrzést az elmúlt években. Kötelezett azonban erről semmilyen írásos dokumentumot nem tudott a Hatóság rendelkezésére bocsátani.

A Hatóság a helyszíni ellenőrzésen elhangzottakat jegyzőkönyvben rögzítette és a jegyzőkönyvet megküldte a Kötelezettnek. A Kötelezett a jegyzőkönyv kézhezvételét követően a 2013. április 29-én kelt leveléhez csatoltan megküldte a franchise hálózat szerződés mintáját, a működési szabályzatának adatkezeléssel kapcsolatos részét, a hírlevél mintáit és a pénzmosási szabályzat mintáját. Az ellenőrzés során kért iratok megküldésével egyidejűleg közölte, hogy a becsatolt okiratok – különösen a franchise szerződés szövege – üzleti titkot képeznek. Amennyiben a vevő az ingatlan keresését megszünteti, és úgy nyilatkozik, hogy nem kíván ingatlant keresni a jövőben, az adatai inaktívvá válnak, azok a Hálózat számára nem hozzáférhetőek és az inaktív adatokat a központi adatbázis 5 évig kezeli, azt követően törlésre kerülnek.

A tényállás pontos felderítéséhez, a Kötelezett adatkezelési gyakorlatát meghatározó tények feltárása érdekében a Hatóság a NAIH-8-12/2013/H. iktatószámú végzésében belföldi jogsegélyt kért a VPOP jogutódjától, az ingatlanügylettel kapcsolatos tevékenységet folytató szolgáltatók Pmtv. szerinti felügyeletét ellátó Nemzeti Adó- és Vámhivatal Központi Hivatala Pénzmosás Elleni Információs Irodájától. A NAIH-8-13/2013/H. iktatószámú végzésében pedig a Kötelezett által

megjelölt védett adatot tartalmazó iratok zártan kezeléséről rendelkezett, egyidejűleg az eladásra kínált ingatlant megtekinteni kívánó, adásvételi szerződést nem kötő érdeklődők vonatkozásában további adatkezelési kérdéseket intézett Kötelezethez.

A Nemzeti Adó- és Vámhivatal Központi Hivatala Pénzmosás Elleni Információs Irodája ..... iktatószámmon teljesített belföldi jogsegélyében közölte, hogy az ..... hálózathoz tartozó ingatlanirodák vonatkozásában végzett hatósági ellenőrzések tapasztalatai szerint az eladásra kínált ingatlant megtekinteni kívánók esetében a szolgáltatók nem alkalmazzák a Pmtv. szerinti ügyfél-átvilágítási intézkedéseket. Álláspontja szerint ezek a „potenciális vevők” nem tekinthetők ügyfélnek, ezért esetükben az adataik kezelésére a Pmtv. rendelkezései nem is képeznek hivatkozási alapot.

A Nemzetgazdasági Minisztérium Nemzetközi Pénzügyi Főosztályának a Pmtv. egyes rendelkezési vonatkozásában közölt .../...../2012. iktatószámú állásfoglalása szerint egy ingatlan megtekintése során nem jön létre üzleti kapcsolat az ingatlanközvetítő cég és az ingatlant megtekinteni kívánó személy között. A Pmtv. rendelkezései nem adnak jogalapot az ingatlant csupán megtekinteni kívánó, de a céggel szerződést a megtekintés alkalmával nem kötő személyek esetében arra, hogy a Pmtv. szerinti ügyfél-átvilágítás rendelkezéseit alkalmazzák. A vevői oldallal a szolgáltató a legtöbb esetben megtekintési nyilatkozatot vesz fel, de arra nem a Pmtv. rendelkezései biztosítanak jogalapot, hanem a vevő hozzájárulása, és arra kizárólag az esetleges későbbi polgári jogi jogérvényesítés miatt van szükség.

A Kötelezett a 2013. június 6-án kelt levelében az adatkezelési célról a fentiekkel egybehangzóan úgy nyilatkozott, hogy a keresést megszüntető „vevők” inaktív adatait a megtekintett ingatlan esetleges cégüket megkerülő adásvétele esetén felmerülő polgári jogi igényük érvényesítése céljából kezeli.

A belföldi jogsegély iránti kérelemre érkezett válasz és a Kötelezett által küldött dokumentációk áttekintését követően a gazdasági társaság székhelyén a központi adatbázis (.....) működésének, valamint az adatkezelés folyamatának áttekintése céljából a Hatóság 2013. év június 19-én újabb helyszíni ellenőrzést tartott.

A helyszíni ellenőrzés során a Hatóság megtekintette a központi adatbázis működését, a tanácsadói és a központi adatkezelői felület használatát, a különböző menüpontok megnyitásával megjeleníthető eladói, vevői és megtekintői személyes adatokat. Az ellenőrzés során elhangzott, hogy az ügyfél történetben kerül rögzítésre, hogy a cég milyen ingatlanokat ajánlott és mikor mutatott be az ügyfélnek, az is, hogy mikor futtatott az ügyfélnek ingatlan keresést. Az eladás „beélesítésével” az ingatlan és az eladó adatai automatikusan a központi rendszer inaktív állományába kerülnek. A „Megtekintési Nyilatkozat”-ot az érintett az ingatlanirodában írja alá, a „Közvetítési és megtekintési Nyilatkozat”-ot a megtekintés helyszínén, mert ebben az esetben a megtekintővel a helyszínen találkozik a tanácsadó. A Hatóság az adatkezelői felületek bemutatása során szűrőpróbaszerűen kiválasztott oldalak, listák közvetítési és megtekintési nyilatkozat nyomtatvány, továbbá pontos ügyfél statisztikák megküldésére hívta fel a Kötelezettet.

A Kötelezett a felhívásnak 2013. június 25-én tett eleget, azt is közölte, hogy már a megküldött módosított adatvédelmi tájékoztató (3. számú tájékoztató) van érvényben. Az új megtekintési nyomtatvány megrendelésekor már erre tértek át. A Kötelezett korábbi, 2013. március 14-én kelt tájékoztatása úgy szövegezte, hogy a 2012. november 16-án kelt levelük mellékletét képező „módosított közvetítési és megtekintési nyilatkozat jelenleg még nincs forgalomban, tekintettel arra, hogy az ..... Kft. T. Hatóság jóváhagyása nélkül nem kívánta az újabb formanyomtatványt bevezetni”. Mivel azonban a bevezetésére korábban, az eljárás alatt került sor, ezért a Hatóság a 3. számú tájékoztatót is megvizsgálta.

A Hatóság a Kötelezett 2013. június 25-én kelt levelének kézhezvételét követően is áttekintette a ..... honlapot, és észlelte, hogy még az adatvédelmi tájékoztató módosítatlan, a vizsgálati eljárás megindításakor is kifogásolt tartalmú változata (1. számú tájékoztató) van közzétéve.

Ez azt jelenti, hogy az ügyfél a Kötelezettel való kapcsolatfelvételének módjától függően az adatvédelmi tájékoztató módosított (3. számú tájékoztató) vagy az azt megelőző módosítatlan változatát (1. számú tájékoztató) ismerheti meg.

Az ügyfélszámokról közölt statisztikai adatok szerint a központi adatbázis aktív állományában 63 152 személy szerepel, ebből 35 038 fő az ingatlant kereső személy, azaz a potenciális vevő, 26 575 fő az eladó és 1539 fő, aki ingatlant eladni és venni is akar. Az inaktív adatállományban 244 349 személy szerepel, ebből 174 676 fő a keresést megszüntetett potenciális vevő, 54 864 fő az eladó és 14 809 fő, aki ingatlant eladni és venni is akart.

### III. Az ügyre vonatkozó jogszabályi előírások

Az Infotv. 3. § 2. pontja szerint: *„személyes adat: az érintettel kapcsolatba hozható adat – különösen az érintett neve, azonosító jele, valamint egy vagy több fizikai, fiziológiai, mentális, gazdasági, kulturális vagy szociális azonosságára jellemző ismeret –, valamint az adatból levonható, az érintettre vonatkozó következtetés”.*

Az Infotv. 3. § 9. pontja kimondja, hogy *„adatkezelő: az a természetes vagy jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, aki vagy amely önállóan vagy másokkal együtt az adatok kezelésének célját meghatározza, az adatkezelésre (beleértve a felhasznált eszközt) vonatkozó döntéseket meghozza és végrehajtja, vagy az általa megbízott adatfeldolgozóval végrehajtatja.”*

Az Infotv. 3. § 10. pontja kimondja, hogy *„adatkezelés: az alkalmazott eljárástól függetlenül az adatokon végzett bármely művelet vagy a műveletek összessége, így különösen gyűjtése, felvétele, rögzítése, rendszerezése, tárolása, megváltoztatása, felhasználása, lekérdezése, továbbítása, nyilvánosságra hozatala, összehangolása vagy összekapcsolása, zárolása, törlése és megsemmisítése, valamint az adatok további felhasználásának megakadályozása, fénykép-, hang- vagy képfelvétel készítése, valamint a személy azonosítására alkalmas fizikai jellemzők (pl. ujj- vagy tenyérnyomat, DNS-minta, íriszkép) rögzítése”.*

Az Infotv. 3. § 11. pontja értelmében *„adattovábbítás: az adat meghatározott harmadik személy számára történő hozzáférhetővé tétele”.*

Az Infotv. 3. § 17. és 18. pontja a következőképpen rendelkezik, *„17.adatfeldolgozás: az adatkezelési műveletekhez kapcsolódó technikai feladatok elvégzése, függetlenül a műveletek végrehajtásához alkalmazott módszertől és eszköztől, valamint az alkalmazás helyétől, feltéve hogy a technikai feladatot az adatokon végzik; 18. adatfeldolgozó: az a természetes vagy jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, aki vagy amely az adatkezelővel kötött szerződése alapján - beleértve a jogszabály rendelkezése alapján történő szerződéskötést is - adatok feldolgozását végzi”.*

Az Infotv. 3. § 22. pontja szerint *„harmadik személy: olyan természetes vagy jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, aki vagy amely nem azonos az érintettel, az adatkezelővel vagy az adatfeldolgozóval”.*

Az Infotv. 4. § (1)-(2) bekezdése és az 5. § (1) bekezdése szerint: „4. § (1) Személyes adat kizárólag meghatározott célból, jog gyakorlása és kötelezettség teljesítése érdekében kezelhető. Az adatkezelésnek minden szakaszában meg kell felelnie az adatkezelés céljának, az adatok felvételének és kezelésének tisztességesnek és törvényesnek kell lennie.

(2) Csak olyan személyes adat kezelhető, amely az adatkezelés céljának megvalósulásához elengedhetetlen, a cél elérésére alkalmas. A személyes adat csak a cél megvalósulásához szükséges mértékben és ideig kezelhető. [...]

5. § (1) Személyes adat akkor kezelhető, ha

a) ahhoz az érintett hozzájárul, vagy

b) azt törvény vagy - törvény felhatalmazása alapján, az abban meghatározott körben - helyi önkormányzat rendelete közérdeken alapuló célból elrendeli (a továbbiakban: kötelező adatkezelés).”

Az Infotv. 10. §-ában foglaltak szerint:

„10. § (1) Az adatfeldolgozónak a személyes adatok feldolgozásával kapcsolatos jogait és kötelezettségeit e törvény, valamint az adatkezelésre vonatkozó külön törvények keretei között az adatkezelő határozza meg. Az általa adott utasítások jogszerűségéért az adatkezelő felel.

(2) Az adatfeldolgozó tevékenységének ellátása során más adatfeldolgozót nem vehet igénybe.

(3) Az adatfeldolgozó az adatkezelést érintő érdemi döntést nem hozhat, a tudomására jutott személyes adatokat kizárólag az adatkezelő rendelkezései szerint dolgozhatja fel, saját céljára adatfeldolgozást nem végezhet, továbbá a személyes adatokat az adatkezelő rendelkezései szerint köteles tárolni és őrizni.

(4) Az adatfeldolgozási megbízási szerződést írásba kell foglalni. A feldolgozással nem bízható meg olyan szervezet, amely a feldolgozandó személyes adatokat felhasználó üzleti tevékenységben érdekelt”.

Az Infotv. 17.§ (2) bekezdés d) pontja értelmében a személyes adatot törölni kell, ha az adatkezelés célja megszűnt.

Az Infotv. 20. § (1)-(2) bekezdései szerint:

„(1) Az érintettel az adatkezelés megkezdése előtt közölni kell, hogy az adatkezelés hozzájáruláson alapul vagy kötelező.

(2) Az érintettet az adatkezelés megkezdése előtt egyértelműen és részletesen tájékoztatni kell az adatai kezelésével kapcsolatos minden tényről, különösen az adatkezelés céljáról és jogalapjáról, az adatkezelésre és az adatfeldolgozásra jogosult személyéről, az adatkezelés időtartamáról, arról, ha az érintett személyes adatait az adatkezelő a 6. § (5) bekezdése alapján kezeli, illetve arról, hogy kik ismerhetik meg az adatokat. A tájékoztatásnak ki kell terjednie az érintett adatkezeléssel kapcsolatos jogaira és jogorvoslati lehetőségeire is.”

A Pmtv. 3. § t) pontja értelmében „*ügyfél-átvilágítás: a 6. §-ban meghatározott esetben a 7-10. §-ban meghatározott ügyfél-átvilágítási intézkedések elvégzése*”.

A Pmtv. 6. § (1) –(2) bekezdése alapján „*a szolgáltató az ügyfél-átvilágítást köteles alkalmazni:*

a) az üzleti kapcsolat létesítésekor;

b) a 11/A. §-ban és a 17. §-ban meghatározott kivétellel a hárommillió-hatszázezer forintot elérő vagy meghaladó összegű ügyleti megbízás teljesítésekor;

c) pénzmosásra vagy terrorizmus finanszírozására utaló adat, tény vagy körülmény felmerülése esetén, ha az a)-b) pontban meghatározottak szerint átvilágításra még nem került sor;

d) ha a korábban rögzített ügyfélazonosító adatok valóságával vagy megfelelőségével kapcsolatban kétség merül fel.

(2) Az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott átvilágítási kötelezettség kiterjed az egymással ténylegesen összefüggő, több ügyleti megbízásra, ha ezek együttes értéke eléri a hárommillió-

*hatszáz ezer forintot. Ebben az esetben az átvilágítást azon ügyleti megbízás elfogadásakor kell végrehajtani, amellyel az ügyleti megbízások együttes értéke eléri a hárommillió-hatszáz ezer forintot.”*

A Pmtv. 7. § a következőképpen határozza meg a szolgáltatók számára az ügyfél átvilágítási kötelezettség során végzendő adatkezelési kötelezettséget: „(1) A szolgáltató köteles a 6. § (1) bekezdésében meghatározott esetben az ügyfelet, annak meghatalmazottját, a rendelkezésre jogosultat, továbbá a képviselőt azonosítani és személyazonosságának igazoló ellenőrzését elvégezni.

(2) A szolgáltató az azonosítás során legalább az alábbi adatokat köteles rögzíteni:

- a) természetes személy
  - aa) családi és utónevét (születési nevét),
  - ab) lakcímét,
  - ac) állampolgárságát,
  - ad) azonosító okmányának típusát és számát,
  - ae) külföldi esetében a magyarországi tartózkodási helyet;”

„(3) A szolgáltató az azonosítás során a (2) bekezdésben meghatározott adaton kívül - ha erre az ügyfél és az üzleti kapcsolat, ügyleti megbízás azonosításához az üzleti kapcsolat vagy ügyleti megbízás jellege és összege, valamint az ügyfél körülményei alapján a 33. §-ban foglalt belső szabályzatban rögzített eljárás eredménye alapján, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzése és megakadályozása érdekében szükség van - az alábbi adatokat rögzítheti:

- a) természetes személy
  - aa) születési helyét, idejét,
  - ab) anyja nevét;”

A Pmtv. 28. § (1) bekezdése kimondja „a szolgáltató - az általa vezetett nyilvántartásban - a 7-10. §-ban és a 17. §-ban foglalt kötelezettség teljesítése során birtokába jutott adatot, okiratot, illetve annak másolatát, valamint a 23. §-ban meghatározott bejelentés és adatszolgáltatás teljesítését, valamint az ügyleti megbízás teljesítésének a 24. § szerinti felfüggesztését igazoló iratot, illetve azok másolatát az adatrögzítéstől, a bejelentéstől (felfüggesztéstől) számított nyolc évig köteles megőrizni. A 6. § (1) bekezdésének a) pontja alapján birtokába jutott adat, okirat, illetve a másolat megőrzési határideje az üzleti kapcsolat megszűnésekor kezdődik.”

A gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól szóló 2008. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Grt.) 3. §-a szerint

- „d) gazdasági reklám: olyan közlés tájékoztatás, illetve megjelenítési mód, amely valamely birtokba vehető forgalomképes ingó dolog – ideértve a pénzt, értékpapírt és a pénzügyi eszközt, valamint dolog módjára hasznosítható természeti erőket – (a továbbiakban együtt: termék), szolgáltatás, ingatlan, vagyoni értékű jog (a továbbiakban mindezek együtt: áru) értékesítésének vagy más módon történő igénybevételenek előmozdítására, vagy e céllal összefüggésben a vállalkozás neve, megjelölése tevékenysége népszerűsítésére vagy áru, árujelző ismertségének növelésére irányul”;
- „k) a reklám közlétevé: aki a reklám közzétételére alkalmas eszközökkel rendelkezik és ezek segítségével a reklámot megismerhetővé teszi”;
- „l) reklámozó: akinek az érdekében a reklámot közzéteszik, illetve a reklámot megrendeli”.

A Grt. 6. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy ha külön törvény eltérően nem rendelkezik, reklám természetes személynek, mint reklám címzettjének közvetlen megkeresése módszerével (továbbiakban: közvetlen üzletszerzés), így különös elektronikus levelezés vagy azzal egyenértékű más egyéni kommunikációs eszköz útján – a postáról szóló 2003. évi C1. törvényben



meghatározott címzett reklámküldemény kivételével – kizárólag akkor közölhető, ha ahhoz a reklám címzettje előzetesen egyértelműen és kifejezetten hozzájárult.

A Grt. 6. § (2)-(3) bekezdése szerint „(2) Hozzájáruló nyilatkozat bármely olyan módon tehető, amely tartalmazza a nyilatkozó nevét, illetve – amennyiben a reklám, amelyre a hozzájárulás vonatkozik, csak meghatározott életkorú személyek számára közölhető – születési helyét és idejét, továbbá azoknak a személyes adatoknak a körét, amelyek kezeléséhez a nyilatkozó hozzájárul, valamint a hozzájárulás önkéntes és a megfelelő tájékoztatás birtokában történő kifejezését.

(3) Az (1) bekezdés szerinti hozzájáruló nyilatkozat bármikor korlátozás és indokolás nélkül, ingyenesen visszavonható. Ebben az esetben a nyilatkozó nevét és minden egyéb személyes adatát az (5) bekezdésben meghatározott nyilvántartásból haladéktalanul törölni kell, és részére reklám az (1) bekezdésben meghatározott módon a továbbiakban nem közölhető.”

#### IV. Az ügyben tett megállapítások

A Hatóság a vizsgálati eljárása, valamint jelen adatvédelmi hatósági eljárás keretében lefolytatott tényállás tisztázása során becsatolt dokumentumokból, nyilatkozatokból és a helyszíni ellenőrzések során tapasztaltakból az alábbiakat állapította meg.

Az ingatlanüggyellett kapcsolatos tevékenységet folytató szolgáltatóknál az eladók és a vevők esetében az adatkezelés (az adatok rögzítése, valamint a rögzítéstől, illetve az üzleti kapcsolat megszűnésétől számított 8 évig történő nyilvántartás) jogszabályi háttérét a Pmtv. biztosítja. Amennyiben a személyes adataikat a Kötelezett egyéb célokra – marketing célú hírlevelek küldésére – is fel kívánja használni, ehhez az érintettek hozzájárulása szükséges.

A megtekintők adatainak rögzítését és a keresés megszűnését követő nyilvántartását azonban a Pmtv. nem írja elő. A Kötelezett a megtekintési nyilatkozat kitöltését kizárólag az Infotv. 5. § (1) bekezdés a) pontja alapján, az érintettek önkéntes hozzájárulása mellett kérheti a megtekintő személyektől, illetve kezelheti az adataikat.

A Hatóság megvizsgálta, hogy a Kötelezett milyen jogalap alapján kezeli a regisztráló (név, e-mail cím, telefonszám) és a megtekintő magánszemélyek személyes adatait (természetes személyazonosító adatok, e-mail cím, telefonszám, lakcím), az érintettek hozzájárultak-e a személyes adataik különböző célokból történő kezeléséhez. Továbbá azt, hogy az ingatlanértékesítésre szerződött személyek hozzájárultak-e az adataik (név, e-mail cím, telefonszám) marketing célú kezeléséhez.

##### 1. Megfelelő előzetes tájékoztatás hiánya

A Hatóság álláspontja és állandó gyakorlata szerint<sup>1</sup> a hozzájárulás egyik legfontosabb fogalmi elemének tekinthető az, hogy a hozzájárulás megfelelő tájékoztatáson alapuljon. Az Infotv. 3. § 7. pontja szerint ugyanis hozzájárulás az érintett akaratának olyan önkéntes és határozott kinyilvánítása, amelynek megfelelő tájékoztatáson kell alapulnia. [Ez a követelmény szerepel a Grt. 6. § \(2\) bekezdésében is, amelynek értelmében a hozzájárulás érvényességéhez szükséges az, hogy megfelelő tájékoztatás birtokában történjen a hozzájárulás kifejezése.](#)

<sup>1</sup> Például a NAIH-4815-5/2012/V., a NAIH-4838-2/2012/V., a NAIH-5650-4/2012/V., vagy a NAIH-364-2/2013/V. számú ügyek.

Ez összhangban van az Adatvédelmi Irányelv<sup>2</sup> 29. cikke szerint létrehozott Adatvédelmi Munkacsoport megállapításaival, a hozzájárulás fogalom-meghatározásáról szóló 15/2011. számú Véleményében (a továbbiakban: Vélemény) foglaltakkal: „különös jelentőséggel bír a tájékoztatás módja (egyszerű, zsargon használata nélküli, érthető, figyelemfelkeltő szövegben) annak értékelésekor, hogy a hozzájárulás »tájékozott«-e. A tájékoztatás módját a tartalomhoz kell igazítani: a rendszeres/átlag felhasználó számára érthetőnek kell lennie.”<sup>3</sup>

A Véleményben a Munkacsoport azt is kifejtette, hogy kiemelten fontos a tájékoztatás elérhetősége és láthatósága: „az információt közvetlenül az egyénekhez kell eljuttatni. Az nem elég, ha az információ »elérhető« valahol. A tájékoztatásnak jól láthatónak (betűtípus és betűméret), feltűnőnek és minden részletre kiterjedőnek kell lennie.”<sup>4</sup>

Az Adatvédelmi Munkacsoportnak a Véleményben megfogalmazott követelményei levezethetők az Infotv. rendelkezéseiből is. Így mindenképp az előzetes tájékoztatásnak meg kell felelnie az Infotv. 20. §-ában szereplő követelményeknek. Továbbá a Hatóság álláspontja szerint, minél több szereplő (adatkezelő, adatfeldolgozó vagy adattovábbítás útján személyes adatokat átvevő más adatkezelők) vesz részt az adatkezelésben, annál nagyobb felelősség terheli őket az együttműködésük során, hogy a megfelelő tájékoztatás megvalósuljon.

Az adatkezeléssel összefüggő összes tényről tájékoztatni kell az érintetteket (regisztrálókat/eladókat/vevőket/megtekintőket), többek között az adatkezelés céljáról és jogalapjáról, az adatkezelésre és adatfeldolgozásra jogosult személyéről, az adatkezelés időtartamáról, arról, hogy kik ismerhetik meg az adatokat.

A Hatóság megállapította, hogy a vizsgált adatkezelés tekintetében nem teljesült az Infotv. 20. §-a által megkívánt megfelelő tájékoztatás követelménye az alábbiak miatt:

1.1. Az 1. számú tájékoztató az adatkezelés jogszabályi háttéréről nem biztosított időszerű tájékoztatást, mert „2. Adatvédelem” című pontja az adatvédelmi törvényre (1992. évi LXIII. tv.) hivatkozott olyan időszakban is - pld. a bejelentő adatai felvételének időpontjában, 2012. május 5-én – amikor az már nem volt hatályos.

A bevezetett új 3. számú tájékoztató az adatkezelés jogszabályi háttéréről hiányos tájékoztatást nyújt, mert a Kötelezettel ügyleti kapcsolatban állók adatainak kezelésére jogalapot nyújtó Pmt.-re történő hivatkozást nem tartalmazza.

A Hatóság szerint az eljárás során megismert adatvédelmi tájékoztatók egyikéből sem állapítható meg, hogy a megtekintők személyes adatait a felsorolt törvények felhatalmazása vagy az önkéntes hozzájárulásuk alapján kezelik.

1.2. Az eljárás során megismert, különböző időszakokban használt adatvédelmi tájékoztatók „3. A kezelt adatok köre” című pontjában, a kezelt személyes adatok köre nem szerepel. A kezelt adatok körére nézve a tájékoztatók „5. Adatok felhasználása, továbbítása” című pontja is csak a „szükséges mértékben” meghatározást tartalmazza.

---

<sup>2</sup> A személyes adatok feldolgozása vonatkozásában az egyének védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról szóló 95/46/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv.

<sup>3</sup> Vélemény, 21. oldal.

<sup>4</sup> Vélemény, 21. oldal.

1.3. A regisztrálók számára megtevesztő a honlapon lévő regisztrációs adatlap azon szövegrésze, miszerint a „*regisztráció kitöltésével hozzájárul ahhoz, hogy adatait az ..... kizárólag saját marketing céljaira felhasználja, kezelje*”. A regisztrálónak külön-külön kell megjelölnie „√” jellel a hírlevélre való feliratkozási szándékot és elfogadnia a honlapon lévő 2. számú tájékoztatót is, mely szerint regisztráló elfogadja adatainak hírlevél, tájékoztató anyagok, marketing küldési célú kezelését. (A tájékoztató „4. Az adatkezelés célja” című pontjában a marketing célú adatkezelés, a hírlevél küldés mellett további öt adatkezelési cél van még felsorolva.) Tehát a hírlevélküldési célú adatkezeléshez az érintettektől kétszer kérnek hozzájárulást, egyszer kötelezően, a regisztráció feltételeként, egyszer pedig választhatóan. A hírlevélre való feliratkozás esetében az önkéntes adatkezelési hozzájáruláshoz szükséges valódi választási lehetőség akkor lenne biztosított, ha a tájékoztató „4. Az adatkezelés célja” című pontjában felsorolt célok között a marketing célú adatkezelés, a hírlevél küldés nem szerepelne és ezen adatkezelési célokhoz csak a regisztráló külön hozzájárulása biztosítana jogalapot.

1.4. Az eljárás során megismert tájékoztatók „5. Adatok felhasználása, továbbítása” című pontja az alábbi fordulatot tartalmazza: „Az ..... tagjai kizárólag a szolgáltatás nyújtására vele szerződött harmadik személynek és kizárólag az ügyfél azonosításához szükséges személyes adatokat továbbítja”. A 3. számú tájékoztató „5. Adatok felhasználása, továbbítása” című pontja a következő szövegrészt tartalmazza: „Az ügyfél személyes adatát az ..... Kft. adatbázisából a vele közvetlenül vagy közvetve franchise jogviszonyban álló gazdasági társaságok ezen társaságokkal a szolgáltatás nyújtása érdekében szerződésben álló közreműködők csak és kizárólag akkor ismerhetik meg, amennyiben az ügyfél igényének megfelelő keresési paraméterekkel rendelkező ingatlan van a nyilvántartásukban.”

Ezek a szövegrészek nem alkalmasak az ügyfelek megfelelő tájékoztatására, hiszen az érintettek előtt nem ismert a szerződések tartalma, így nem lehetnek tisztában személyes adataik kezelésének körülményeivel. Itt lenne szükséges feltüntetni, hogy a különböző adatalanyoktól (a regisztráló, a hírlevélre feliratkozott, stb.) gyűjtött adatok egy központi adatbázisban kerülnek rögzítésre, a központi adatbázisnak ki az üzemeltetője, a kezelője, az adatbázisban szereplő adatokból a franchise hálózat tagjai milyen esetekben, mely ügyfelek adatait látják, kérdezhetik le.

1.5. Az adatvédelmi tájékoztatók „5. Adatok felhasználása, továbbítása” című pontjában az érintettek az adatkezelés időtartamáról nem kapnak megfelelő tájékoztatást, mert a „szükséges ideig” meghatározás pontatlan.

A leírtakra figyelemmel megállapítható tehát, hogy az adatalanyok személyes adatainak hozzájáruláson alapuló adatkezelését megelőző tájékoztatás minősége nem elégíti ki az Infotv. követelményeit.

## 2. Egyértelmű és kifejezett (határozott és félreérthetetlen) hozzájáruló nyilatkozat

Az Infotv. 3. § 7. pontjában és a Grt. 6. § (1)-(2) bekezdésében szereplő követelményeket – a megfelelő tájékoztatás hiányán túlmenően – más tekintetben sem teljesítette az adatkezelő. Az Infotv. és a Grt. rendelkezései alapján az elektronikus hirdetés küldéséhez akkor van megfelelő jogalap, ha az érintettek a hirdetésküldéshez (azaz az adatkezeléshez) – a Grt. szerint – egyértelműen és kifejezetten, (az Infotv. szerint határozottan és félreérthetetlenül) hozzájárulnak.

A hozzájárulás definícióját a III. pontban idézett módon az Infotv. és a Grt. is rögzíti, némileg eltérő szóhasználattal. Az Infotv. 3. § 7. pontja és a Grt. 6. § (1) – (2) bekezdése szerinti meghatározások alapján tehát a hozzájárulás akkor tekinthető megadottnak, ha az önkéntes elhatározáson,

valamint megfelelő tájékoztatáson alapul, határozott/kifejezett, félreérthetetlen/egyértelmű, továbbá azt az érintett előzetesen adta meg.

Az egyértelműség/félreérthetlenség követelményének megfelelés kérdése kapcsán a Hatóság kiemeli az 1995. október 24-i 95/46/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv 29. cikke alapján elfogadott 15/2011. számú véleményeiben az e-mailben küldött direkt marketing anyagokkal kapcsolatban megfogalmazott azon álláspontját, miszerint: *„az ilyen mailek fogadására vonatkozó hallgatólagos hozzájárulás nem összeegyeztethető a 95/46/EK irányelv hozzájárulásra vonatkozó fogalom meghatározásával”*.

2.1. A Kötelezett a 2013. június 4-én kelt levelében úgy nyilatkozott, hogy *„az ügyfelek által aláírandó Megtekintési nyilatkozatban is olvasható, a személyes adatok megadását a Pmt. írja elő, másrészt a személyes adatok megadásának ügyfél által történő megtagadása esetén, az ingatlanirodának nem áll módjában a kérdéses ingatlan bemutatása.”*

A bejelentő által 2012. május 5-én aláírt „Megtekintési Nyilatkozat” sem az adatkezelés jogalapjára vonatkozó utalást, sem az adatkezelési hozzájárulásra vonatkozó nyilatkozatot nem tartalmaz. Az adatkezelés jogszabályi hátterére vonatkozó jogszabályok felsorolását a hozzá csatolt 1. számú tájékoztató tartalmazza, a felsorolásban a Pmtv. is szerepel. A tájékoztatóban felsorolt hat adatkezelési cél között az ingatlanközvetítő iroda megkerülésével kötött adásvétel esetén felmerülő polgári jogi igény érvényesítése nem szerepel.

A Kötelezett a helyszíni vizsgálaton is azt nyilatkozta, hogy véleménye szerint a Pmtv. kötelezi őket az adatok rögzítésére, személyazonosítás elvégzésére minden esetkör vonatkozásában.

A Kötelezett a megtekintők adatainak kezelését arra a téves feltevésre alapította, hogy a Pmtv. hatálya a megtekintőkre is kiterjed. A VPOP-val folytatott – a II. fejezetben részletezettek szerinti – egyeztetés azonban megerősítette a Hatóság álláspontját abban, hogy a megtekintők esetében nincs törvényi előírás a pénzmosás felderítése célú kötelező adatkezelés végzésére.

Tehát megállapítható, hogy a Kötelezett a megtekintő, de még szerződést kötni nem kívánó ügyfelei esetében téves tájékoztatást adott az adatkezelés céljáról, mert a pénzmosással kapcsolatos előírásokra hivatkozott a valódi adatkezelési cél helyett, miszerint a későbbi polgári jogi jogérvényesítés (ingatlaneladás a közvetítőiroda megkerülésével) miatt rögzítik a megtekintők adatait.

E tájékoztatás megtévesztő volt amiatt is, mert az adatrögzítés kötelező jellegére utalt az önkéntesség helyett. Emiatt a megtekintők vonatkozásában nem beszélhetünk tájékozott és önkéntes hozzájárulásról, vagyis az adatkezelésnek nincs az Infotv. követelményeinek megfelelő jogalapja, tehát jogellenesnek minősül. Azok a megtekintők, akik a bejelentőhöz hasonlóan azt a tájékoztatást kapták, hogy az adatok kitöltése kötelező, mert törvény írja elő és nem kaptak tájékoztatást hozzájárulásuk valódi céljáról, olyan jelentőségű téves információt kaptak, mely befolyásolta a hozzájárulásuk megadását.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a vizsgált esetekben a Kötelezett jogellenesen kezelte az érintett megtekintők személyes adatait, mivel nem teljesítette megfelelően a tájékoztatási kötelezettségét azzal, hogy az adatkezelés körülményeiről, részletes feltételeiről nem adott tájékoztatást. Az érintettek hozzájárulása nem minősül önkéntes, tájékozott hozzájárulásnak, és ez sérti az Infotv. 5. § (1) bekezdését. A megfelelő jogalap hiányában Kötelezettnek gondoskodnia kell a központi adatbázisában szereplő megtekintők Infotv-nek megfelelő hozzájárulásának beszerzéséről vagy az adataik törléséről.

2.2 A Kötelezett 2013. június 25-én megküldte a módosított „Közvetítési Nyilatkozat” és a hatályos „Közvetítési és megtekintési Nyilatkozat” nevű nyomtatványait. Ezek utolsó bekezdésében is szereplő blanketta típusú adatkezelési hozzájárulást rögzítő szövegrész úgy szól: *„Alulírott, ha lentebb külön nem rendelkezek róla másként, aláírással hozzájárulok ahhoz, hogy az ..... az általam megismert adatvédelmi tájékoztatóban meghatározott módon és céllal a jelen nyilatkozatban rögzített személyes adataimat nyilvántartsa és kezelje. Személyes adataimnak az Adatvédelmi tájékoztatóban meghatározott és önkéntes hozzájárulásomon alapuló céllal történő kezeléséhez nem járulok hozzá. □”.*

Sem a két nyilatkozatban, sem a nyilatkozatokhoz csatolt 3. számú tájékoztatóban Pmtv.-re történő hivatkozás nem szerepel. A tájékoztatóban felsorolt három adatkezelési cél között az ingatlanközvetítő iroda megkerülésével kötött adásvétel esetén felmerülő polgári jogi igény érvényesítése szerepel. Tehát a Kötelezett a korábbi, kifogásolt adatkezelési gyakorlatán a hatósági eljárás időtartama alatt változtatott, és az adatkezelési célról valóságnak megfelelő tájékoztatást nyújt.

Azonban amennyiben az ingatlant megtekintő személy az előzetes tájékoztatását követően a személyes adatainak kezeléséhez nem járul hozzá, felhatalmazásának hiányában tőle még a megtekintési nyilatkozat kitöltése sem várható el, ezért számára a nyilatkozatban rögzített, a személyes adatai kezelése elleni tiltakozás lehetőségének biztosítása okafogyott. Ez esetben az ingatlaniroda nem köteles arra, hogy az érdeklődőnek az ingatlanokat megtekintésre bemutassa.

2.3. A tájékoztatás módjára alkalmazott eszközök, a honlapon történő közzététel és a Kötelezett által rendszeresített formanyomtatvány használatából alapos okkal vonható le az a következtetés, hogy a megfelelő tájékoztatás hiánya nem egyedi esetekben fordult elő, hanem a Kötelezett által folytatott – a hozzájáruláson alapuló - általános adatkezelési gyakorlatot tükrözi.

### 3. A célhoz kötöttség és a szükségesség elvének érvényesülése a megtekintők adatkezelése során

Jogalap meglétén kívül a jogszerű adatkezelés feltétele az Infotv. 4. §-a szerinti célhoz kötöttség és szükségesség elvének való megfelelés is. Eszerint csak olyan személyes adat kezelhető, amely az adatkezelés céljának megvalósulásához elengedhetetlen, és a cél elérésére alkalmas, de csak a cél megvalósulásához szükséges mértékben és ideig. Tehát az adatkezelésbe bevont érintettek körét, a cél eléréséhez szükséges adatfajtákat és az adatkezelés időtartamát az adatkezelés célja határozza meg. Ennek az elvnek az érvényesülését szigorú mércével kell mérni, ugyanis az Infotv. a „szükséges mértékben és ideig” fordulattal azt mondja ki, hogy az adatkezelés céljának megvalósulásáig, az annak eléréséhez feltétlenül szükséges, a céllal egyértelműen kapcsolatban lévő adatok használhatóak.

Az Infotv. 17.§ (2) bekezdés d) pontja értelmében a személyes adatot törölni kell, ha az adatkezelés célja megszűnt. A célhoz kötöttség elvéből következik az is, hogy amennyiben teljesült az adatkezelés célja, akkor a kezelt személyes adatokat törölni kell. Amennyiben ez nem történne meg, akkor cél nélküli, azaz készletező adatkezelés valósulna meg.

Kötelezett azt a nyilatkozatot tette az eljárás során, hogy a keresést megszüntető potenciális „vevők” inaktív adatait, a megtekintett ingatlan esetleges cégüket megkerülő adásvétele esetén felmerülő polgári jogi igényük érvényesítése céljából, a keresés megszüntetésétől számított öt évig kezelik.

A Hatóság álláspontja szerint azonban a keresést megszüntető potenciális „vevők” által megtekintett ingatlanoknak a cég közvetítésével történt eladását követően, - amennyiben a vásárló nem a megtekintő volt, - a megtekintő személyes adatainak adatkezelési célja és az adatkezelés szükségessége megszűnik. Ezen időpontot követően nincs olyan jogszerű, elfogadható adatkezelési cél, amely az eladott ingatlant megtekintett, a további keresést megszüntetett és vevővé sem vált személyek adatainak kezelését feltétlenül szükségessé, vagy akár csak elfogadhatóvá tenné, ezért az inaktív adataikat törölni kell.

## V. Döntés és eljárási szabályok

Fentiekre tekintettel a Hatóság az Infotv. 4. § (1)-(2) és (4) bekezdésének, 5. § (1) bekezdésének, 17. § d) pontjának és 20. § (1)-(2) pontjának megsértése miatt a rendelkező részben foglaltak szerint döntött, és jelen határozatban a Kötelezettet adatvédelmi bírság megfizetésére kötelezte, továbbá felszólította a jogellenesen kezelt adatok törlésére, valamint az adatkezelési gyakorlat Infotv.-ben foglaltaknak megfelelő átalakítására.

A Hatóság a bírság kiszabása során figyelembe vette az ügy összes körülményét, a jogsértés súlyát, az eljárás alá vont cég gazdasági súlyát. Bírságnövelő tényezőként értékelte, hogy a Kötelezett a vizsgálati eljárás során kibocsátott felhívásnak nem tett eleget, továbbá az általa végzett adatkezeléssel érintettek köre széles. Bírságcsökkentő tényezőként vette figyelembe azt, hogy a Kötelezett az eljárás alatt már lépéseket tett adatkezelésének jogszerűvé tétele érdekében.

Jelen határozat a Ket. 71. § (1) bekezdésén és a 72. § (1) bekezdésén alapul, a fellebbezést a Ket. 100. § (1) bekezdés d) pontja zárja ki. E határozat a Ket. 73/A. § (3) bekezdése alapján a közlés napján jogerőre emelkedik.

Az adatvédelmi hatósági eljárásnak az Infotv. 60. § (5) bekezdésében megszabott ügyintézési határideje 3 nappal került túllépésre figyelembe véve, hogy a tényállás tisztázásához szükséges adatok beszerzésére irányult felhívásoktól azok teljesítéséig terjedő idő az eljárási határidő teltét megszakította.

A határozat bírósági felülvizsgálatának lehetőségét a Ket. 100.§ (2) bekezdése biztosítja, a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság illetékességét a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (továbbiakban: Pp.) 326.§ (7) bekezdése alapján állapítottam meg. A keresetlevél benyújtásának helyét és idejét a Pp. 330. § (2) és (3) bekezdése határozza meg. A tárgyalás tartása iránti kérelem lehetőségéről szóló tájékoztatás a Pp. 338. § (1) és (2) bekezdésén alapul.

Az Infotv. 61. § (1) bekezdésének f) pontja értelmében a Hatóság az Infotv. 61. § (3) bekezdése szerinti, százezer forinttól tízmillió forintig terjedő bírság kiszabására jogosult jogellenes adatkezelés megállapítása esetén. A bírság összegét a Hatóság jogszabályon alapuló mérlegelési jogkörében eljárva az Infotv. 61. § (4) bekezdése alapján határozta meg.

A bírságot a megfelelő számlaszámra megfizetni a pénzforgalom lebonyolításáról szóló 18/2009. (VIII.6.) MNB rendelet (a továbbiakban: MNB rendelet) 25. § a) pontjának aa) alpontjában (átutalás), b) pontjának bb) alpontjában (készpénzbefizetés fizetési számlára), c) pontjának ca) alpontjában (készpénzáttutalás) felsorolt fizetési módok formájában lehet. A kötelezettség teljesítése során irányadó az NMB rendelet VI. fejezete, azzal a kitételrel, hogy a Hatóság épületében nincs lehetőség a bírságösszeg befizetésére.

A késedelmi pótlék mértékéről szóló tájékoztatásom az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 165. § (2) bekezdésében foglaltakon alapul. Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 42. § (3) bekezdése szerint a jogerősen kiszabott és meg nem fizetett bírság, valamint a meg nem fizetett bírság miatt jogerősen kiszabott és meg nem fizetett késedelmi pótlék köztartozásnak minősül, és adók módjára kell behajtani.

A határozatnak a Hatóság honlapján történő nyilvánosságra hozatalát az adatkezelési tevékenység nagyobb számú érintettjei jogainak védelme érdekében az Infotv. 61. § (2) bekezdése alapján rendelkeztem.

Az illeték mértékéről és az illetékfeljegyzési jogról való tájékoztatás az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 43. §-ának (3) bekezdésén, valamint az 59. § (1) bekezdésén és a 62. § (1) bekezdésének h) pontján alapul.

A Hatóság feladat- és hatáskörét, valamint illetékességi területét az Infotv. szabályozza.

Budapest, 2013. július 22.

Dr. Péterfalvi Attila  
elnök,  
c. egyetemi tanár