Érdekmérlegelési teszt megtekintő ügyfelek adatainak kezeléséhez

ÉRDEKMÉRLEGELÉSI TESZT

Azon ingatlankeresők adatainak kezelésére vonatkozóan, akik az ingatlan címének az átadását kérik vagy az ingatlant megtekintik

I.

Az érdekmérlegelés jogalapjának alkalmazása

Az érdekmérlegelési teszt célja **IngGO Ingatlanközvetítő és Tanácsadó Kft.** (**IngatlanGO**) (székhely/hivatalos levelezési cím: **2045 Törökbálint, Tópark utca 3** adószám: **33044260-2-13**; cégjegyzékszám szám: **13-09-246993** elektronikus elérhetőség: inggo@inggo.hu; telefonszám: **+36-30-613-2350**) **a továbbiakban: Adatkezelő** által kezelt ingatlankereső személyes adatai (név, születési hely és időpont, anyja neve, lakcíme, telefonszám, e-mail cím) kezelésének vizsgálata, abból a szempontból, hogy fennáll-e az Adatkezelő jogos érdeke az adatkezeléshez.

Az Adatkezelő az ügyfelei részére ingatlanközvetítési szolgáltatásokat nyújt. Az Adatkezelő a szolgáltatása során annak érdekében, hogy az ügyfelei által kiadásra vagy eladásra meghirdetett ingatlanjaira bérlőt vagy vevőt találjon, az ingatlant be kell mutassa az ingatlankeresők részére. Az ingatlan bemutatása két módon lehetséges: (i) ingatlan címének az átadásával vagy (ii) az ingatlannak a bemutatása az Adatkezelő által. Bevett gyakorlat Magyarországon, hogy az ingatlan címét akkor adják át, ha az ingatlankereső egy nyilatkozatot ír alá, amelyben elismeri, hogy az ingatlan címét az adott ingatlanközvetítőtől (jelen esetben az Adatkezelőtől) kapta meg. Az ingatlan bemutatásánál hasonló a gyakorlat. Az ingatlant az ingatlanközvetítő (jelen esetben az Adatkezelő) kizárólag egy nyilatkozat kitöltése után mutatja meg, amelyben az ingatlankereső elismeri, hogy az ingatlant az adott ingatlanközvetítő (jelen esetben az Adatkezelő) mutatta meg. Mindkét nyilatkozat célja, hogy az Adatkezelő az ügyfele felé

igazolni tudja, hogy az ingatlant mely ingatlankeresők tekintették meg és amennyiben az Adatkezelő által közvetített ingatlankereső bérli ki vagy vásárolja meg az ingatlant, akkor az Adatkezelő a jutalékra jogosulttá válik.

Az Adatkezelőnek figyelemmel kell lennie a személyes adatok védelméhez fűződő jogból fakadó követelményekre is, így meg kell felelnie a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló (EU) 2016/679 európai parlamenti és tanácsi rendelet (a továbbiakban: **GDPR**) követelményeire.

Az adatkezelés jogszerűségének egyik legfontosabb eleme az, hogy az adatkezelő megfelelő jogalappal rendelkezzen az adatkezeléshez. A GDPR 6. cikk (1) bekezdés f) pontja alapján az adatkezelés jogszerűnek minősül, ha az adatkezelés az adatkezelő jogos érdekének érvényesítéséhez szükséges, és az érintett jogai nem élveznek elsőbbséget ezen jogos érdekkel szemben. Ezen jogalap értelmében az adatkezelés az érintett hozzájárulása nélkül is jogszerű lehet, feltéve, hogy az adatkezelő megfelelő jogos érdekkel rendelkezik, és igazolni tudja azt, hogy a jogos érdekei alapján végzett adatkezelés arányosan korlátozza az érintettek jogait. Amennyiben az adatkezelés nem hozzájárulásán, szerződésen vagy valamely jogszabályi rendelkezésen alapul, akkor elsődlegesen a GDPR 6. cikk (1) bekezdés f) pontja szerinti jogalapot lehet alkalmazni ahhoz, hogy az adatkezelés jogszerű legyen.

Az Adatkezelő megítélése szerint az ingatlankeresők személyes adatainak kezeléséhez GDPR 6. cikk (1) bekezdés f) pontja szerinti jogos érdek jogalapját kell alkalmazni. Jelen érdekmérlegelési tesztet az Adatkezelő azért készítette el, hogy az elszámoltathatóság elvére [GDPR 5. cikk (2) bekezdés] figyelemmel bemutassa, hogyan teljesíti a jogos érdek joglapjának alkalmazásából fakadó követelményeket.

II.

Az Adatkezelő jogos érdekének bemutatása

Az adatkezelés bemutatása	Az adatkezelés célja, hogy az Adatkezelő az ügyfelével fennálló szerződését teljesítse és az ingatlanra megfelelő bérlőt vagy vevőt találjon. Szintén célja az adatkezelésnek, hogy az Adatkezelő az ügyfelek felé igazolni tudja melyik ingatlankeresők számára ajánlotta ki és mutatta meg az ingatlant vagy adta át az ingatlan pontos címét. Az adatkezelés célja az is, hogy amennyiben az ingatlankereső nem a jognyilatkozatában foglaltaknak megfelelően jár el, akkor az Adatkezelő adott esetben vele szemben is érvényesítése a jogi igényét. Az Adatkezelő az ingatlankeresők személyes adatait kizárólag a jelen érdekmérlegelési tesztben írtak szerinti célból kezeli.
Az Adatkezelő jogos érdeke	Az Adatkezelő jogos érdeke abban áll, hogy az ügyfeleivel fennálló szerződéseit teljesítse és a kiadó vagy eladó ingatlanokra bérlőt vagy vevőt találjon. Az Adatkezelő teljesítése akkor igazolható, ha dokumentálja, hogy az ingatlankeresőt, aki az ingatlant bérbe veszi vagy megvásárolja az Adatkezelő közvetítette ki. Az Adatkezelő csak abban az esetben tudja a teljesítését igazolni vagy jogi igényeit érvényesíteni, amennyiben az ingatlan címének átadása vagy az ingatlan bemutatása előtt nyilatkozatban rögzíti, hogy az ingatlankereső adatait. Az Adatkezelő jogos érdeke továbbá a jogi igényeinek védelme, előterjesztése, érvényesítése, ha az ingatlankereső nem a jognyilatkozatában foglaltaknak megfelelően jár el.
Milyen jogszabályi rendelkezés áll az adatkezelés hátterében?	Az Adatkezelő érdeke a szerződésszerű teljesítés. Amennyiben az Adatkezelő ügyfele nem fizeti meg a jutalékot az Adatkezelőnek az általa közvetített ingatlankereső után, akkor a Ptk. 6:137. §-a alapján szerződésszegést követ. Az Adatkezelő ilyenkor különböző jogi igényekkel léphet fel az ügyféllel szemben. Az Adatkezelőt megillető jutalék megalapozottságának bizonyítására (és így a szerződésszerű teljesítésének alátámasztására is) nélkülözhetetlen, hogy az Adatkezelő a cím átadásáról vagy az ingatlan bemutatásáról nyilatkozatot kérjen az ingatlankeresőtől. Az ingatlankereső által kitöltött jognyilatkozat a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:4. §-a szerinti jognyilatkozatnak minősül, amely - a Ptk. 6:2. § (1) bekezdésére figyelemmel - egy kötelemkeletkeztető tény. Ez azt jelenti, hogy az

	Adatkezelő a jognyilatkozat alapján jogosult lehet az abban foglalt következményeket alkalmazni abban az esetben, ha az ingatlankereső nem a jognyilatkozatának megfelelően jár el.

III.

Az adatkezelés szükségességének és alkalmasságának bemutatása

Az adatkezelés szükségességének bemutatása	Az Adatkezelő csak abban az esetben tudja minden kétséget kizáróan bizonyítani, hogy az ingatlant az Adatkezelő közvetítette amennyiben nyilatkozatot kér az ingatlankeresőtől. Az Adatkezelő ellenkező esetben nem tudná jogi igényeit érvényesíteni az ügyféllel, illetve az ingatlankeresővel szemben és az ingatlanközvetítésért járó jutalékának megfizetését követelni. A nyilatkozat kérése az Adatkezelő által nyújtott szolgáltatás teljesítésének igazolásához elengedhetetlen a személyes adatok kezelése.
Milyen hátrány érné az Adatkezelőt abban az esetben, ha nem végezhetné az adatkezelést?	Abban az esetben, ha az Adatkezelő nem kezelhetné az ingatlankeresők személyes adatait, akkor a szerződés teljesítése nem lenne igazolható. A nyilatkozat hiányában nem állna rendelkezésre olyan dokumentum, amely igazolja, hogy az ingatlant az Adatkezelő és nem más közvetítette vagy esetleg az ügyfele közvetlenül kereste meg az ingatlan eladóját. Előfordul olyan eset is, amikor az ingatlankereső és vagy az ügyfél az Adatkezelőt megkerülve próbál az ingatlanra bérleti vagy adásvételi szerződést kötni. Ezzel lehetőség nyílik az Adatkezelőt megillető

	jutalék kijátszására, ami pedig az Adatkezelő árbevételének csökkenéséhez vezet. Ennek számos negatív következménye lehet, de a legfontosabb, hogy nem állna az adatkezelő rendelkezésére olyan adat, amely alapján pontosan azonosítani lehet az ingatlankeresőt és az ingatlant, amely számára bemutatásra került így a jutalékra való jogosultságát nem tudná az Adatkezelő alátámasztani.
Az adatkezelés miért tekinthető alkalmasnak a jogos érdek teljesülése szempontjából?	Az Adatkezelő megítélése szerint az ingatlankeresők személyes adatainak a kezelése alapvető és nyilvánvaló feltétele a szerződésből fakadó szolgáltatások hatékony megszervezésének és a szerződésszerű teljesítésnek. A nyilatkozat aláírása több évtizedes gyakorlatra tekint vissza és bizonyítottan alkalmas: (i) az Adatkezelő megkerülésének kijátszásától való elrettentésre vagy (ii) kijátszás esetén az ügyféllel szemben jogi igények érvényesítésére.
Van-e más alternatíva az adatkezelés céljának eléréséhez?	Az Adatkezelő megítélése szerint nincs reális, tényleges alternatívája az ingatlankeresők személyes adatainak kezelésének, ugyanis csak így lehet a teljesítést és az ingatlan bemutatását megfelelően igazolni. Az Adatkezelő kiemeli, hogy a jogi eljárásokban is az írásbeli bizonyítékoknak, mint például nyilatkozatnak, kiemelt szerepe van, hiszen ennek hiányában legfeljebb tanúbizonyítás jöhet szóba, amely nem rendelkezik olyan bizonyító erővel, mint az ingatlankereső írásban tett nyilatkozata.

IV.

Az adatkezelés arányosságának bemutatása

Milyen forrásból szerzett, milyen személyes adatokat kezel az Adatkezelő?	Az Adatkezelő a személyes adatokat az ingatlankeresőtől közvetlenül kapja meg. Az Adatkezelő a következő személyes adatokat kezeli: név, születési hely és idő, anyja neve, lakcím, telefonszám, e-mail cím.
Mi az adatkezelés időtartama?	A személyes adatok rögzítésétől számított 5 év.
Milyen érintetti körre vonatkozik az adatkezelés? **Milyen kapcsolat van az érintettek és az Adatkezelő között?**	Az érintettek és az Adatkezelő között a GDPR (47) preambulumbekezdése szerinti "releváns és megfelelő kapcsolat" áll fenn (ügyfélkapcsolat). Az érintettek az Adatkezelő szolgáltatásait igénybe veszik, amikor a számukra fontos paramétereknek megfelelő ingatlan keresésével bízzák meg az Adatkezelőt.
Az érintettek számíthatnak a jogos érdek jogalapjának alkalmazásával végzett adatkezelésre?	Az érintettek közvetlenül adják meg a személyes adataikat az Adatkezelő részére. Minden érintett automatikus tájékoztató levelet kap arról, hogy az Adatkezelő a személyes adatait kezeli, erre tekintettel számíthatnak arra, hogy az Adatkezelő kezelni fogja a nyilatkozat kitöltéséhez szükséges adataikat. Emellett az Adatkezelő megítélése szerint az, hogy az érintettek a címátadás vagy az ingatlan bemutatása előtt megadják az adataikat az adatkezelők számára, egy rendkívül elterjed gyakorlatnak számít, ami azt mutatja, hogy az érintettek számíthatnak az adatkezelésre.
Az érintettek számára egyértelmű és könnyen megérthető az adatkezelés?	Az Adatkezelő minden érintett számára megküldi az adatkezelésre vonatkozó adatkezelési tájékoztatót, amely közérthetően tartalmazza az adatkezelést. Ezen felül az adatkezelés egy olyan ésszerű elvárással kapcsolatos, amely az érintett számára könnyen megérthető.

Milyen kedvezőtlen és kedvező hatással jár az adatkezelés az érintettek magánszférájára?	Az érintetettre kedvezőtlen hatás lehet, hogy amennyiben az Adatkezelőt megkerülik akkor az Adatkezelő kénytelen a nyilatkozatot felhasználni a jogi igényeinek érvényesítéséhez. Az érintett magánszféráját egy vitás helyzet vagy akár egy peres eljárás természetesen kedvezőtlenül befolyásolja, ugyanakkor ezen helyzet előidézésében az érintett közrehatott és nem maga az adatkezelés idézi elő. Az érintett számára azzal a kedvező hatással járhat az adatkezelés, hogy az Adatkezelő nyilván tudja tartani mely ingatlanokat mutatta már meg az adott ingatlankereső számára, így ugyanazon ingatlant nem mutatja meg több alkalommal.
Mik az érintettek érdekei, ésszerű elvárásai az adatkezeléssel összefüggésben?	Az Adatkezelő gondos és körültekintő mérlegelése szerint az érintettnek az alábbi érdekei, észszerű elvárásai lehetnek az adatkezeléssel összefüggésben. Az érintett észszerű elvárása az, hogy a személyes adatokhoz kizárólag azok kapjanak hozzáférést, akiknek a feladatköre a számára megfelelő ingatlan felkutatása és jogi igények érvényesítése. Az érintett számára lényeges az is, hogy az adatkezelés során érvényesüljön az adattakarékosság elve. Ez szintén érvényesül, hiszen csak a jogi igények érvényesítéséhez és a kapcsolatfelvételhez feltétlenül szükséges adatkör kerül rögzítésre. Az Adatkezelő szerint az adatkezelés megfelel ezen érintetti elvárásoknak.
Mi a valószínűsége annak, hogy az érintettek negatív hatásokat tapasztalhatnak	Az előző pontban kifejtettek alapján az Adatkezelő megítélése szerint észszerűen nem lehet arra számítani, hogy az érintett negatív hatásokat tapasztalhatna.

az adatkezelés során?	
Az adatkezelés ellehetetleníti-e vagy korlátozza-e az érintettnek **a GDPR 15-21. cikk szerinti jogai gyakorlását?**	Az ingatlankeresők személyes adatainak kezelésével együtt járó adatkezelés alapvetően nem korlátozza az érintettet abban, hogy a GDPR 15-21. cikkei szerinti jogaival éljen. Az Adatkezelő az érintett kérelmére tájékoztatást nyújt arról, hogy milyen adatokat tárol vele összefüggésben, illetve a GDPR 15. cikk (1) bekezdésében felsorolt adatkezelési körülményekről. Az érintett másolatot is kérhet a tárolt adatokról. Az Adatkezelő az érintett kérelmére módosítja az általa megjelölt személyes adatot. Az Adatkezelő törli a személyes adatokat, ha az érintett tiltakozása eredményes vagy jogszabályi rendelkezés, illetve hatósági vagy bírósági határozat alapján erre kötelezték és az érintett erről az Adatkezelőt értesíti. Az érintettek a korlátozáshoz való jogukat teljeskörűen tudják gyakorolni. Az Adatkezelő az érintettek tiltakozására megvizsgálja az érintettek kérelmét, és a személyes adatokat abban az esetben kezeli tovább, ha a kényszerítő erejű jogos érdeke fűződik az adatkezeléshez vagy az adatkezelés jogi igények előterjesztéséhez, érvényesítéséhez vagy védelméhez szükséges.
Adatkezelő által alkalmazott biztosítékok és garanciák	Annak érdekében, hogy a korlátozás arányban álljon az adatkezelő érdekeivel, az Adatkezelő az alábbi biztosítékokat, garanciákat alkalmazza: Az Adatkezelő a személyes adatok kezelése során a vonatkozó jogszabályok és a mindenkor hatályos Adatkezelési és adatvédelmi szabályzata szerint jár el. Az Adatkezelő az ingatlankereső adatai kezelésének megkezdésekor tájékoztatja a GDPR 13. cikke szerint az érintettet az adatkezelés jellemzőiről. Az érintettek tájékoztatása, valamint a személyes adatoknak tájékoztatóban foglaltak szerinti kezelése. Az érintett bármikor kérhet tájékoztatást személyes adatai kezeléséről, valamint kérheti személyes adatainak helyesbítését, illetve - a kötelező adatkezelések kivételével - törlését, visszavonását,

	az adatkezelés korlátozását, valamint élhet adathordozási-, és tiltakozási jogával az adat felvételénél jelzett módon.

V.

Az érdekmérlegelési teszt eredménye

Az Adatkezelő számára fontos, hogy az az ügyfelei vagy más ingatlanközvetítők által kiadásra vagy eladásra meghirdetett ingatlanjaira bérlőt vagy vevőt találjon. Az Adatkezelő érdeke a személyes adatok fentiek szerinti kezelése, az ilyen formában történő nyilatkozat kérés:

a cél elérése más eszközzel nem biztosítható hatékonyan,

a cél eléréséhez feltétlenül szükséges mértékűnél nem nagyobb az érintettek jogainak sérelme,

az érintettek jogai és szabadságai a tehető legkisebb mértékben sérülnek az adatkezelés kapcsán, különös tekintettel arra, hogy bár nem hozzájáruláson alapul az adatkezelés, azonban az érintettek az adatkezelés megkezdése előtt minden hátrányos következmény nélkül tiltakozhatnak az adatkezeléssel szemben,

az érintettek jogai és szabadságai a lehető legkisebb mértékben sérülnek az adatkezelés kapcsán, mivel kizárólag az ingatlankereséshez szükséges adatokat kezeli.

Az Adatkezelő jogos érdeke, hogy a szerződésszerű teljesítését dokumentálni tudja és az ebből eredő jogi igényeinek érvényesítésére megfelelő eszköz álljon a rendelkezésére.

Az Adatkezelő az arányosság körében kiemeli, hogy kizárólag azon munkatárs fog hozzáférést kapni az adatokhoz, akinek ez az ingatlanközvetítéssel kapcsolatos feladatai ellátáshoz nélkülözhetetlen. Az érintett tisztában van az Adatkezelő által végzett gyakorlattal, mivel annak több évtizedes hagyománya van Magyarországon.

Mindezekre figyelemmel az Adatkezelő megítélése, hogy az ingatlankeresők által adott nyilatkozatban szereplő személyes adatainak a kezeléséhez fűződő jogos érdek elsőbbséget élvez az érintett jogaival, érdekeivel szemben, így az adatkezelésre alkalmazható a GDPR 6. cikk (1) bekezdés f) pontja szerinti jogalap.