

Informatieveiligheidscomité
kamer federale overheid

BERAADSLAGING NR. 21/001 VAN 2 MAART 2021 MET BETREKKING TOT DE MEDEDELING VAN PERSOONSGEGEVENS DOOR DE FOD FINANCIËN AAN LANDMETERS-EXPERTEN EN HUN OPDRACHTGEVERS

Gelet op de wet van 15 augustus 2012 *houdende oprichting en organisatie van een federale dienstenintegrator*, in het bijzonder artikel 35/1, §1, eerste alinea;

Gelet op de wet van 5 september 2018 *tot oprichting van het informatieveiligheidscomité en tot wijziging van diverse wetten betreffende de uitvoering van verordening (EU) 2016/679 van 27 april 2016 van het Europees Parlement en de Raad betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van richtlijn*, in het bijzonder artikel 98;

Gelet op de aanvraag van de vzw Belgische Orde van Landmeter-experten;

Gelet op het rapport van de federale overheidsdienst Beleid en Ondersteuning;

Gelet op het verslag van de heer Preneel.

I. ONDERWERP VAN DE AANVRAAG

1. De Belgische Orde van Landmeters-experten vzw heeft een aanvraag ingediend om de toelating te bekomen voor de mededeling van persoonsgegevens door de FOD Financiën aan de landmeters-experten en hun opdrachtgevers.
2. De aanvrager beoogt de mededeling van volgende persoonsgegevens met betrekking tot de koop/verkooptransacties van onroerende eigendommen die zich in een door de landmeter-expert te bepalen (deel van) een straat of geografische zone bevinden, gedurende een door de landmeter-expert te bepalen periode: het adres van het onroerend goed, het bijhorend kadastraal perceel, de aard van het onroerend goed (huis, appartement, bureel, handelspand, etc.), de nuttige oppervlakte, het kadastraal inkomen, de verkoopprijs en de datum van de transactie.¹

¹ De aard van het onroerend goed en de nuttige oppervlakte worden verder als volgt gepreciseerd: type goed, aantal gevels, aantal verdiepingen, dakverdieping, bouwjaar, jaar van de laatste wezenlijke verbouwing, indicatie normaal/luxueus/middelmatig, aantal garages, centrale verwarming, aantal badkamers, aantal slaapkamers, aantal bewoonbare plaatsen, bebouwde oppervlakte, nuttige oppervlakte.

3. De uitoefening van het beroep van landmeter-expert wordt onder meer geregeld bij wet van 11 mei 2003 *tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert* en het koninklijk besluit van 15 december 2005 *tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert*.
4. De aanvrager stelt dat de mededeling van de beschreven persoonsgegevens door de FOD Financiën aan de landmeters-experten noodzakelijk is om hen toe te laten om hun activiteiten uit te voeren, meer bepaald het identificeren, afbakenen, opmeten en **schatten** van onroerende eigendom, publiek of privaat, bebouwd of onbebouwd, bovengronds of ondergronds, evenals de werken die erop uitgevoerd worden, en met de registratie ervan en met die van de eraan verbonden zakelijke rechten (art. 18, 2°, van voormeld koninklijk besluit van 15 december 2005).
5. Teneinde een schatting te kunnen uitvoeren, dient de landmeter-expert volgens de aanvrager te kunnen beschikken over vergelijkingspunten waarbij de landmeter-expert de waarde van een onroerend goed kan afleiden van de analyse van de verkoopprijzen van andere, gelijkaardige onroerende goederen die identificeerbaar zijn op grond van hun adres.
6. De aanvrager vraagt eveneens de toelating voor de landmeters-experten om de beoogde persoonsgegevens mee kunnen delen aan hun private of publieke opdrachtgevers. Volgens de aanvrager dienen de landmeters-experten ten aanzien van hun opdrachtgevers immers hun schatting te kunnen staven met de gebruikte informatie.
7. De FOD Financiën stelt momenteel reeds geanonimiseerde gegevens betreffende de verkoopprijzen ter beschikking, zelfs tot op het niveau van een straat. Het anoniem karakter van de gegevens heeft evenwel tot gevolg dat de landmeters-experten geen kennis kunnen nemen van de essentiële eigenschappen van de betreffende onroerende goederen waardoor de ter beschikking gestelde gegevens niet nuttig zijn in het kader van de schatting.

II. ONDERZOEK VAN DE AANVRAAG

A. ONTVANKELIJKHEID EN BEVOEGDHEID VAN HET COMITE

8. Persoonsgegevens worden in de Algemene Verordening Gegevensbescherming² (hierna ‘AVG’) beschreven als “alle informatie over een geïdentificeerde of identificeerbare natuurlijke persoon („de betrokkene”); als identificeerbaar wordt beschouwd een natuurlijke persoon die direct of indirect kan worden geïdentificeerd, met name aan de hand van een identificator zoals een naam, een identificatienummer, locatiegegevens, een online identificator of van een of meer elementen die kenmerkend zijn voor de fysieke, fysiologische, genetische, psychische, economische, culturele of sociale identiteit van die natuurlijke persoon”. (art. 4 1) AVG)
9. Om te bepalen of een natuurlijke persoon identificeerbaar is, moet rekening worden gehouden met alle middelen waarvan redelijkerwijs valt te verwachten dat zij worden gebruikt door de verwerkingsverantwoordelijke of door een andere persoon om de

² Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG.

natuurlijke persoon direct of indirect te identificeren, bijvoorbeeld selectietechnieken. Om uit te maken of van middelen redelijkerwijs valt te verwachten dat zij zullen worden gebruikt om de natuurlijke persoon te identificeren, moet rekening worden gehouden met alle objectieve factoren, zoals de kosten van en de tijd benodigd voor identificatie, met inachtneming van de beschikbare technologie op het tijdstip van verwerking en de technologische ontwikkelingen. (Overweging 26 AVG)

10. Gelet op het voorgaande dienen, voor zover natuurlijke personen zakelijke rechten hebben op de onroerende goederen in kwestie, de gegevens zoals beschreven in randnummer 2 als persoonsgegevens in de zin van artikel 4 1) de AVG te worden beschouwd.
11. Krachtens artikel 35/1 van de wet van 15 augustus 2012 *houdende oprichting en organisatie van een federale dienstenintegrator* vergt de mededeling van persoonsgegevens door overheidsdiensten en openbare instellingen van de federale overheid aan andere derden dan instellingen van sociale zekerheid bedoeld in artikel 2, eerste lid, 2° van de wet van 15 januari 1990 *houdende oprichting en organisatie van een Kruispuntbank van de sociale zekerheid*, een voorafgaande beraadslaging van de kamer federale overheid van het informatieveiligheidscomité voor zover de verwerkingsverantwoordelijken van de meedelende instantie en de ontvangende instanties, in uitvoering van artikel 20 van de wet van 30 juli 2018 *betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens*, niet tot een akkoord komen over de mededeling of minstens één van de verwerkingsverantwoordelijken om een beraadslaging verzoekt en de andere verwerkingsverantwoordelijken daarvan in kennis heeft gesteld.
12. In voorliggend geval wordt de mededeling van persoonsgegevens door de FOD Financiën aan de landmeters-experten en hun opdrachtgevers gevraagd. Het Informatieveiligheidscomité neemt akte van het feit dat er geen akkoord over de mededeling werd bekomen. Het Informatieveiligheidscomité acht zich derhalve bevoegd.

B. TEN GRONDE

B.1. RECHTMATIGHEID

13. Overeenkomstig art. 5.1 a) AVG moeten persoonsgegevens worden verwerkt op een wijze die ten aanzien van de betrokkene rechtmatig is. Dit houdt in dat de beoogde verwerking een basis moet vinden in één van de rechtmatigheidsgronden vermeld in artikel 6 AVG.
14. De aanvrager stelt dat de verwerking noodzakelijk is om te voldoen aan een wettelijke verplichting die op de verwerkingsverantwoordelijke rust (art. 6.1 c) AVG), voor de vervulling van een taak van algemeen belang of van een taak in het kader van de uitoefening van het openbaar gezag dat aan de verwerkingsverantwoordelijke is opgedragen (art. 6.1 e) AVG) en voor de behartiging van de gerechtvaardigde belangen van de verwerkingsverantwoordelijke of van een derde (art. 6.1 f) AVG).
15. Het Informatieveiligheidscomité is van oordeel dat de verwerking niet gebaseerd kan worden op art. 6.1 e) AVG of 6.1 f) AVG. Er rust immers geen algemene of specifieke wettelijke verplichting op het geheel van landmeters-experten en al hun potentiële private of publieke opdrachtgevers die de noodzaak van de verwerking kan staven. Het Informatieveiligheidscomité is evenmin van oordeel dat de belangen van de landmeters-experten en het ongedefinieerd geheel aan potentiële private of publieke opdrachtgevers

dermate gerechtvaardigd zijn om te besluiten dat ze zwaarder wegen dan de belangen of de grondrechten en de fundamentele vrijheden van de betrokkenen.

16. Hoewel het Informatieveiligheidscomité van oordeel is dat, rekening houdend met de wet van 11 mei 2003 *tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert* en het koninklijk besluit van 15 december 2005 *tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert*, het uitvoeren van een correcte schatting van onroerende goederen door landmeters-experten een taak van algemeen belang lijkt in te houden, dit geenszins betekent dat de mededeling van de beoogde persoonsgegevens aan zowel de landmeters-experten als hun private of publieke opdrachtgevers een algemeen belang dient.
17. Rekening houdend met het voorgaande acht het Informatieveiligheidscomité de in de aanvraag beschreven mededeling van persoonsgegevens aan de landmeters-experten en hun private of publieke opdrachtgevers niet rechtmatig.

B.2. DOELBINDING

18. Artikel 5.1 b) van de Algemene verordening gegevensbescherming³ (hierna “de AVG”) laat de verwerking van persoonsgegevens slechts toe voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden (principe van doelbinding). De gegevens mogen bovendien niet verder worden verwerkt op een wijze die onverenigbaar is met die doeleinden.
19. Rekening houdend met de wet van 11 mei 2003 *tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert* en het koninklijk besluit van 15 december 2005 *tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert*, lijkt de verwerking van de beschreven gegevens door de landmeters-experten zelf in het kader van de opstellen van een correcte schatting van onroerende goederen een welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigd doeleinde na te streven. Het Informatieveiligheidscomité stelt evenwel vast dat niet is aangetoond dat het een gerechtvaardigd doeleinde in hoofde van alle potentiële private of publieke opdrachtgevers betreft.
20. Om na te gaan of een doel van een verdere verwerking verenigbaar is met het doel waarvoor de persoonsgegevens aanvankelijk zijn verzameld, moet de verwerkingsverantwoordelijke, nadat hij aan alle voorschriften inzake rechtmatigheid van de oorspronkelijke verwerking heeft voldaan, onder meer rekening houden met: een eventuele koppeling tussen die doeleinden en de doeleinden van de voorgenomen verdere verwerking; het kader waarin de gegevens zijn verzameld; met name de redelijke verwachtingen van de betrokkenen op basis van hun verhouding met de verwerkingsverantwoordelijke betreffende het verdere gebruik ervan; de aard van de persoonsgegevens; de gevolgen van de voorgenomen verdere verwerking voor de betrokkenen; en passende waarborgen bij zowel de oorspronkelijke als de voorgenomen verdere verwerkingen.⁴
21. De mededeling van de betreffende persoonsgegevens door de FOD Financiën is onderhevig aan specifieke regelgeving.

³ Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG.

⁴ Art. 6.4 AVG en overweging 50 AVG.

22. Wat de mededeling van de gegevens die door de FOD Financiën werden ingezameld in het kader van de registratie van de verkoopaktes betreft (meer bepaald de verkoopprijzen), zijn de artikelen 236 en 236*bis* van het Wetboek *der registratie-, hypotheek- en griffierechten* van toepassing:

Art. 236

“ Onverminderd de in de bijzondere wetten vervatte bepalingen, moeten de bevoegde kantoren van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, ten verzoeke van de partijen of van hun rechthebbenden en, mits bevel van de vrederechter, ten verzoeke van derden die een rechtmatig belang inroepen, afschriften of uittreksels afleveren uit hun formaliteitsregisters en uit akten en verklaringen in hun kantoor geregistreerd en aldaar in origineel, afschrift of uittreksel berustend.

(...) »

Art. 236*bis*, tweede alinea :

« De ambtenaren van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, oefenen hun ambt uit wanneer zij aan andere administratieve diensten van de Staat, daaronder begrepen de parketten en de griffies van de hoven en van alle rechtsmachten, en aan de openbare instellingen of inrichtingen, inlichtingen verstrekken welke voor die diensten, instellingen of inrichtingen nodig zijn voor de hun opgedragen uitvoering van wettelijke of reglementaire bepalingen.. »

23. Rekening houdend met voormelde artikelen van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten stelt het Informatieveiligheidscomité vast dat de beoogde mededeling van persoonsgegevens aan de landmeters-experten en hun private of publieke opdrachtgevers niet aan de gestelde voorwaarden voldoet.
24. Wat de mededeling van de gegevens die door de FOD Financiën werden ingezameld in het kader van de uitvoering van Titel IX van het Wetboek der inkomstenbelasting 1992 betreft (meer bepaald de kadastrale gegevens), zijn de artikelen 337 en 504 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 van toepassing, evenals de artikel 36 en 38 van het koninklijk besluit van 30 juli 2018 *betreffende het aanleggen en bijhouden van de kadastrale documentatie en tot vaststelling van de modaliteiten voor het afleveren van kadastrale uittreksels*. Overeenkomstig artikel 36, 5°, van voormeld koninklijk besluit van 30 juli 2018 kan de kadastrale informatie ter beschikking worden gesteld om te dienen als essentiële informatie vereist voor de afhandeling van een bepaald dossier waarmee de aanvrager (van de kadastrale informatie), beoefenaar van een gereguleerd beroep, gebonden door het in dat kader opgelegde beroepsgeheim, is belast. Het Informatieveiligheidscomité stelt vast dat de landmeters-experten wel degelijk een gereguleerd beroep uitoefenen en gebonden zijn door de een in dat kader opgelegd beroepsgeheim, doch dat de modaliteiten van de beoogde mededeling van persoonsgegevens (inclusief de mededeling ervan aan hun private of publieke opdrachtgevers) de voorwaarden van voormeld artikel 36,5° van het koninklijk besluit van 30 juli 2018 overschrijden.
25. Artikel 39 van voormeld koninklijk besluit van 30 juli 2018 verbiedt bovendien tot slot het afleveren of het gebruik van de kadastrale informatie voor commerciële, politieke of verkiezingsdoeleinden.

26. Gelet op het voorgaande acht het Informatieveiligheidscomité het doeleinde van de verdere verwerking zoals beschreven in de aanvraag niet verenigbaar met het doel waarvoor de persoonsgegevens aanvankelijk zijn verzameld.

B.3. PROPORTIONALITEITSBEGINSEL

B.3.1. Minimale gegevensverwerking

27. Artikel 5.1 b) AVG stelt dat persoonsgegevens ter zake dienend en beperkt tot wat noodzakelijk is voor de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt (“minimale gegevensverwerking”).
28. Het Informatieveiligheidscomité acht de beschreven categorieën van persoonsgegevens (het adres van het onroerend goed, het bijhorend kadastraal perceel, de aard van het onroerend goed (huis, appartement, bureel, handelspand, etc.), de nuttige oppervlakte, het kadastraal inkomen, de verkoopprijs en de datum van de transactie) dienstig in het kader van een schatting van een nabijgelegen onroerend goed. Het Informatieveiligheidscomité stelt echter vast dat er onvoldoende garanties worden geboden dat de door de landmeter-expert in kwestie opgegeven locatie (een straat of een deel van een straat, een grotere zone indien het een uitzonderlijk gebouw betreft, ...) voldoet aan het principe van de minimale gegevensverwerking.
29. Gelet op het voorgaande kan het Informatieveiligheidscomité niet besluiten dat de beoogde de persoonsgegevens toereikend zijn, ter zake dienend en beperkt tot wat noodzakelijk is voor de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt.

B.3.2. Opslagbeperking

30. Aangaande de bewaringstermijn herinnert het Comité er aan dat persoonsgegevens niet langer mogen worden bewaard in een vorm die het mogelijk maakt de betrokkenen te identificeren dan voor de doeleinden waarvoor de persoonsgegevens worden verwerkt noodzakelijk is.
31. De aanvrager stelt dat de beoogde persoonsgegevens door de landmeters-experten zullen worden bewaard gedurende een periode van 10 jaar vanaf de archivering van het dossier door de betrokken landmeter-expert, overeenkomstig artikel 2262bis van het Burgerlijk wetboek dat bepaalt dat persoonlijke vordering verjaren na 10 jaar.
32. Het Informatieveiligheidscomité dient evenwel vast te stellen dat in de aanvraag geen informatie wordt gegeven of garanties worden geboden dat het principe van opslagbeperking eveneens wordt nageleefd door elke betrokken private of publieke opdrachtgever, die eveneens aan de verplichting van opslagbeperking onderhevig kunnen zijn.
33. Het Informatieveiligheidscomité stelt verder vast dat de aanvrager nalaat om afdoende garanties te bieden (in de vorm van technische en organisatorische maatregelen of door de aanstelling van een (al dan niet gemeenschappelijke) functionaris voor gegevensbescherming, cfr. infra) om de toepassing van het principe van opslagbeperking te verzekeren.
34. Gelet op het voorgaande dient het Informatieveiligheidscomité te besluiten dat de in de aanvraag beschreven mededeling van persoonsgegevens de naleving van het principe van opslagbeperking onvoldoende verzekert.

B.4. VEILIGHEID

35. Persoonsgegevens moeten door het nemen van passende technische of organisatorische maatregelen op een dusdanige manier worden verwerkt dat een passende beveiliging ervan gewaarborgd is, en dat zij onder meer beschermd zijn tegen ongeoorloofde of onrechtmatige verwerking en tegen onopzettelijk verlies, vernietiging of beschadiging („integriteit en vertrouwelijkheid”).⁵
36. Het Informatieveiligheidscomité stelt vast dat de aanvrager de aanvraag indient ten behoeve van alle landmeters-experten in de zin van de wet van 11 mei 2003 *tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert*. De aanvrager stelt evenwel dat de beoogde mededeling per betrokken landmeter-expert slechts een beperkt aantal gegevens zou betreffen. Rekening houdend met de beperkte middelen waarover een landmeter-expert zou beschikken, acht de aanvrager het voldoende dat elke landmeter-expert zijn medewerkers zou informeren, de finaliteit van de verwerking in de contractuele relatie met de klant zou vastleggen, en de gegevens op papier in een beveiligd lokaal bewaren dan wel op elektronische drager een omgeving beschermd met een paswoord en veiligheidssoftware.
37. Het Informatieveiligheidscomité stelt vast dat de in de aanvraag beschreven modaliteiten niet toelaten te besluiten dat de beoogde gegevensmededeling slechts een beperkt aantal gegevens zou betreffen, zelfs niet op het niveau van de individuele landmeter-expert. De beoogde mededeling voor het geheel van alle landmeters-experten in de zin van de wet van 11 mei 2003 *tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter* zou zonder twijfel een grootschalige verwerking inhouden die dan ook door gepaste technische en organisatorische middelen dient te worden beveiligd. Het Informatieveiligheidscomité acht het dan ook noodzakelijk dat een in de aanvraag beschreven mededeling van persoonsgegevens minstens de redactie van een gegevensbeschermingseffectbeoordeling zowel in hoofde van de landmeters-experten als in hoofde van de FOD Financiën vereist. Het Informatieveiligheidscomité acht het eveneens noodzakelijk dat een in de aanvraag beschreven mededeling van persoonsgegevens de redactie van een voor het geheel van landmeters-experten gemeenschappelijke veiligheidsbeleid vereist, met afspraken rond minimale veiligheidsnormen, de aanstelling van een (gemeenschappelijke) functionaris voor gegevensbescherming, de tussenkomst van een dienstenintegrator, de creatie van een gemeenschappelijk platform, het voorzien in een logging in het licht van het aanleggen van aan audit trail en de mogelijkheid van een a posteriori controle, etc.⁶

⁵ Art. 5.1 f) AVG.

⁶ Het Informatieveiligheidscomité verwijst ter informatie naar het federaal beleid voor informatieveiligheid (FISP), waarvan de implementatie bij een eventuele mededeling van persoonsgegevens door de FOD Financiën aan derden moet worden gestaafd. https://dt.bosa.be/fr/politique_federale_sur_la_securite_de_linformation_fisp

Om deze redenen, besluit

het Informatieveiligheidscomité, kamer federale overheid:

dat de beoogde mededeling van de persoonsgegevens door de FOD Financiën aan de landmeters-experten en hun private of publieke klanten zoals beschreven in de aanvraag niet kan worden toegelaten.

B. PRENEEL

De zetel van de kamer federale overheid van het Informatieveiligheidscomité is gevestigd in de kantoren van de FOD BOSA – Simon Bolivarlaan 30 – 1000 Brussel (tel. 32-2-740 80 64).