



GAZDASÁGI
VERSENYHIVATAL

P É N Z Ü G Y I S Z O L G Á L T A T Á S O K I R O D Á J A

Ügyszám: **Vj-19/2011.**

A Gazdasági Versenyhivatal a **Groupama Garancia Biztosító Zrt.** és a **Magyar Ingatlanszövetség** eljárás alá vont vállalkozások ellen gazdasági versenyt korlátozó megállapodás tilalmának feltételezett megsértése miatt, továbbá a **Groupama Garancia Biztosító Zrt.** ellen gazdasági erőfölénnyel való visszaélés tilalmának feltételezett megsértése miatt indult versenyfelügyeleti eljárásban meghozta az alábbi

v é g z é s t .

A Gazdasági Versenyhivatal az eljárást megszünteti.

E végzés ellen a kézhezvételétől számított nyolc napon belül a Gazdasági Versenyhivatal Versenytanácsához címzett jogorvoslati kérelemmel lehet élni. A jogorvoslati kérelem előterjesztésének e végzés foganatosítására nézve nincs halasztó hatálya.

I n d o k o l á s

I.

A Gazdasági Versenyhivatal a **Groupama Garancia Biztosító Zrt.** (a továbbiakban: Groupama) és a **Magyar Ingatlanszövetség** (a továbbiakban: MAISZ) eljárás alá vont vállalkozás ellen 2011. március 11-én versenyfelügyeleti eljárást indított az eljárás alá vont vállalkozások között létrejött szakmai felelősségbiztosítási szerződéssel kapcsolatban. A szakmai felelősségbiztosítási konstrukciót a MAISZ tagjai – ingatlanszakmai tevékenységet végző vállalkozások (ingatlanértékelők, -forgalmazók, -fejlesztők, -kezelők) – vehetik igénybe.

Az eljárás annak tisztázására irányult, hogy a Groupama – MAISZ közötti keretmegállapodás egyes rendelkezései – különösen a biztosítás igénybevételének kötelező jellege, valamint a biztosítási díjak megállapítására vonatkozó rendelkezések – megsértették-e a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Tptv.) 11. §-ának (1) bekezdésében előírt tilalmat.

Az eljárás a Groupama azon magatartását is vizsgálta, melynek során a Groupama a MAISZ részére a keretmegállapodás alapján különböző kedvezményeket biztosít, ami a Tptv. 21. §-ának i) és j) pontjaiban előírt tilalmak megsértését vetette fel.

Tekintettel arra, hogy az eljárás tárgyát képező szakmai felelősségbiztosítási termékre, a szakmai felelősségbiztosítási piac egészére, valamint az ingatlanszakmai érdekképviseleti szervezetekre vonatkozóan nem állnak rendelkezésre publikus statisztikai adatok, elemzések, a GVH az eljárás keretében kiterjedt adatkérést küldött ki. A szakmai felelősségbiztosítási piac jellemzőinek, sajátosságainak megismerésére, és az ingatlanszakmai dolgozók részére kialakított szakmai felelősségbiztosítási konstrukció szükségességének feltérképezése érdekében a GVH az eljárás alá vont biztosító mellett hét,

e piaci szegmensben érdekelt biztosítót¹, valamint a MAISZ-on kívül öt ingatlanszakmai szervezetet keresett meg².

Az eljárás során feltárt információk az alábbiak szerint foglalhatók össze.

1. Ingatlanszakmai tevékenységet végző vállalkozások érdekképviselete – MAISZ helyzete

A publikus információk szerint³ Magyarországon számos ingatlanszakmai érdekképviseleti szervezetek működik. A szervezetek tagságának összetétele heterogén képet mutat; bizonyos szervezetek esetében a tagság az ingatlanszakmai tevékenységet végzők meghatározott köréből – például ingatlanközvetítők, lakásépítők, lakás- és társasházkezelők⁴ – tevődik össze. A jelen eljárás szempontjából a MAISZ tagjainak összetétele alapján az ingatlanszakmai vállalkozások egy szűkebb része érintett; ingatlanértékelő, –forgalmazó, –kezelő, valamint –fejlesztő vállalkozások. Az eljárás keretében megkérdezett ingatlanszakmai érdekképviseleti szervezetek tagságának összetétele hasonló a MAISZ tagságának összetételéhez.

A megkérdezett szervezetek többsége szerint Magyarországon a MAISZ legnagyobb, legrégebben alapított érdekképviseleti szervezet⁵. Az Ingatlanosok Magyarországi Érdekképviseleti Egyesülete (a továbbiakban: IMÉE) szerint a **MAISZ meghatározó szerepe a kiemelkedő érdekérvényesítő képességéből fakad**⁶.

1. Táblázat Ingatlanszakmai érdekképviseleti szervezetek Magyarországon

Ingatlanszakmai érdekképviseleti szerv neve	Alapítás éve	Taglétszám 2010-ben	Tagság összetétele
Magyar Ingatlanszövetség (MAISZ)	1991	421	ingatlan értékbecslő, -közvetítő, -fejlesztő, -kezelő
Képesített Ingatlanvagyon-Értékelők Országos Szövetsége (KIVOSZ)	2007	246	ingatlan értékbecslő, -közvetítő, -fejlesztő, -kezelő
Magyar Ingatlanközvetítők és Értékbecslők Szövetsége (MIÉSZ)	2006	210	ingatlanközvetítők, értékbecslők,

¹ Vj-19-004/2011. Generali-Providencia Biztosító,
Vj-19-005/2011. Union Vienna Insurance Group Biztosító,
Vj-19-006/2011. Aegon Magyarország,
Vj-19-007/2011. Uniqa Biztosító,
Vj-19-008/2011. Chartis Biztosító,
Vj-19-009/2011. Axa Biztosító,
Vj-19-015/2011. QBE Magyarországi Fióktelepe

² Vj-19-024/2011. Képesített Ingatlanvagyon-Értékelők Országos Szövetsége (KIVOSZ),
Vj-19-025/2011. Ingatlanosok Magyarországi Érdekképviseleti Egyesülete (IMÉE),
Vj-19-026/2011. Magyar Ingatlanközvetítők Országos Szövetsége (MIOSZ),
Vj-19-027/2011. Magyar Ingatlanközvetítők és Értékbecslők Szövetsége (MIÉSZ).,
Vj-19-028/2011. Magyar Ingatlan- és Létesítmény-gazdálkodók Szövetség (MIGSZ)

³ **KÖZÉPPONTBAN AZ INGATLAN SZAKMAI ÖSSZEFOGÁS**

http://www.magyaringatlanancs.hu/tartalom/02_Bemutakozas.html, letöltve 2011. augusztus 30.

<http://www.ingatlan-online.com/szovetseg.htm>

⁴ 1.) Lakásszövetkezetek És Társasházak Érdekképviseleti Szakmai Szövetsége (LÉTÉSZ)

2.) Lakás Építők És Lakásbérlők Országos Egyesülete (LABE),

3.) Társasházak és Társasházkezelők Országos Egyesülete (TTOE)

⁵ Vj-19-032/2011. 9. pont, Vj-19-036/2011. 9. pont, Vj-19-038/2011. 9. pont, Vj-19-039/2011. 9. pont

⁶ Vj-19-036/2011. 9. pont

Ingtalanosok Magyarországi Érdekképviseleti Egyesülete (IMÉE)	2000	72	ingatlanforgalmazók, - értékbecslők
Magyar Ingatlan- és Létesítmény-gazdálkodók Szövetség (MIGSZ)	1996	63	ingatlankezelők és közvetítők
Magyar Ingatlanközvetítők Országos Szövetsége (MIOSZ)	1999	22	ingatlanközvetítők, értékbecslők, -fejlesztő,

Forrás: Vj-19-031/2011., Vj-19-032/2011., Vj-19-033/2011., Vj-19-036/2011., Vj-19-037/2011., Vj-19-038/2011.

A MAISZ kiemelkedő piaci helyzetét árnyalja, hogy a tagjainak száma 2007-től kezdődően folyamatosan csökken, míg a 2005 után alapított szervezetek – Magyar Ingatlanközvetítők és Értékbecslők Szövetsége (a továbbiakban: MIÉSZ), Képesített Ingatlanvagyon-Értékelők Országos Szövetsége (a továbbiakban: KIVOSZ) – tagjainak száma nő. Az egyes szervezetek taglétszáma kapcsán ugyanakkor fontos annak figyelembevétele, hogy a MAISZ-nál a tagság jellemzően **társas vállalkozásokból** áll, míg például a KIVOSZ esetében egyéni tagság van⁷. Az egyes szervezetek válaszai alapján, valamint az eljárás során tartott meghallgatásokon kiderült az is, hogy számos ingatlanszakmai vállalkozás párhuzamosan több szervezet tagja, azaz a szervezetek tagsága között átfedések vannak.

A szervezetek tagdíjainak összehasonlítása nehézségekbe ütközik tekintettel arra, hogy vállalkozások esetében a vállalkozás előző évi árbevételétől függően állapítják meg a tagdíjakat, míg egyéni tagok esetében jellemzően fix tagdíjat határoznak meg⁸.

A megkérdezett érdekképviseleti szervek közül a Magyar Ingatlanközvetítők Országos Szövetségén kívül minden szervezetnél lehetőségük van a tagoknak **opcionálisan szakmai felelősségbiztosítást** kötni. A szakmai felelősségbiztosítás bevezetését az egyes szervezeteknél különböző okok indokolták. A válaszok között megjelenik, hogy az **ingatlan értékelők** esetében a banki pályázatokon való részvétel feltétele, a szervezet taglétszámának növelése, valamint a tagok számára kedvező biztosítási díj elérése⁹ indította el, hogy az egyes szervezetek keretein belül felvegyék egy biztosítóval a kapcsolatot szakmai felelősségbiztosítási keretmegállapodás megkötése céljából.

II. Szakmai felelősségbiztosítási piac

Az eljárás során megkérdezett biztosítók többségének¹⁰ véleménye szerint a szakmai felelősségbiztosítási termékek iránt **növekszik a kereslet Magyarországon**. A kereslet növekedése főként annak köszönhető, hogy egyre több szakmában a tevékenység végzésének feltétele az ilyen típusú biztosítás megkötése¹¹. Emellett az egyik megkérdezett kiemelte,¹² a növekedési potenciál abból is fakad, hogy a szakmai felelősségbiztosítás a nem-életbiztosítási terület jól tervezhető és viszonylag jól jövedelmezően művelhető területét jelenti.

⁷ Vj-19-032/2011.

⁸ Vj-19-031/2011., Vj-19-032/2011., Vj-19-033/2011., Vj-19-036/2011., Vj-19-037/2011., Vj-19-038/2011.

⁹ Vj-19-038/2011. 15. pont, Vj-19-032/2011. 15. pont

¹⁰ Vj-19-011/2011. Union 7-8. pont, Vj-19-014/2011. Aegon 8. pont, Vj-19-017/2011. Chartis 7-8. pont, Vj-19-019/2011. UNIQA 3.h. pont, Vj-19-020/2011. Allianz, 10. pont

¹¹ Vj-19-029/2011. QBE, Vj-19-017/2011. Chartis

¹² Vj-19-020/2011. Allianz, 10. pont

A válaszokból az is kirajzolódik¹³, hogy egy új szakmai felelősségbiztosítási konstrukció bevezetése **nem igényel speciális ismereteket**; a piacralépéshez elegendő a felelősségbiztosítások nyújtásához általában szükséges ismeretek, tapasztalatok. A piacralépés szakmai felelősségbiztosításokkal kapcsolatos jogszabályok gyakori változása folytán fokozott jogi háttérmunkát, jogszabálykövetést igényel¹⁴.

Az eljárás tárgyát képező **ingatlanszakmai vállalkozások részére kialakított szakmai felelősségbiztosításokra** vonatkozóan a biztosítók véleménye szerint Magyarországon **mindössze néhány biztosító** – Allianz, Groupama – **kínálja** ezt a típusú felelősségbiztosítási terméket¹⁵.

A termék iránti keresletet befolyásolja, hogy az ingatlanszakmai tevékenységet végzők meghatározott köre – ingatlanalap értékelését végző személyek – esetében a tevékenység végzésének feltétele a szakmai felelősségbiztosítás megkötése. A ingatlanalap értékelését végző személyeknek a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a továbbiakban: Tpt.) 266/A. §-ának (2) bekezdése értelmében 2007. július 1-től a tevékenység végzéséhez szakmai felelősségbiztosítással kell rendelkezni. A jogszabály a biztosítás minimális összegét is meghatározza; az ingatlanértékelést végző személynek vagy szervezetnek legalább káreseményenként 250 millió forint, illetve évente együttesen legalább 375 millió forint összegű felelősségbiztosítással kell rendelkeznie.

Tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény

266/A. §¹⁶ (2) Az ingatlanértékelést végző természetes személynek és szervezetnek az általa végzett tevékenység felelősségbiztosítására mindenkor legalább **káreseményenként 250 millió forint, illetve évente együttesen legalább 375 millió forint összegű** felelősségbiztosítással kell rendelkeznie. A Felügyelet jóváhagyásának feltétele, hogy az ingatlanértékelő természetes személy, ingatlanértékelő szervezet igazolja a felelősségbiztosítási szerződés megkötését.

A Tpt. idézett részei a *befektetési vállalkozások és hitelintézetek tőkemegfeleléséről szóló az Európai Parlament és a Tanács 2006. június 14-i 2006/49/EK irányelv* átültetését szolgálja. Az irányelv 7. cikke szerint a befektetési vállalkozásoknak 50.000 euró indulótőkével, vagy a Közösség egész területére kiterjedő szakmai felelősségbiztosítással, szakmai gondatlanságból származó felelősséggel szembeni szavatossággal, vagy egyéb hasonló biztosítéki formával kell rendelkezniük, amelynek értéke követelésenként legalább 1.000.000 euró, a követelések összességére pedig évente 1.500.000 euró. Az irányelvben megjelenik, hogy a belső pénzügyi piac keretében a kölcsönös elismerés megvalósításához intézkedéseket kell megállapítani a befektetési vállalkozások szavatoló tőkéje meghatározásának összehangolására, indulótőkéjük összegének meghatározására, valamint közös keretek létrehozására a befektetési vállalkozások által viselt kockázatok figyelemmel kísérésére.

A Groupama¹⁷ véleménye szerint az ingatlanalapok esetében a biztosítás összegére vonatkozóan a jogszabályi előírás túlzott mértékűnek tűnik, mivel káresemény a tevékenységgel összefüggésben viszonylag ritkán történik. Esetleges káresemény esetén

¹³ Vj-19-029/2011. QBE, Vj-19-016/2011. Groupama, Vj-19-013/2011. Generali, Vj-19-019/2011. UNIQA

¹⁴ Vj-19-014/2011. Aegon, Vj-19-016/2011. Groupama

¹⁵ Vj-19-020/2011. Allianz, Vj-19-013/2011. Generali, Vj-19-019/2011. UNIQA, Vj-19-017/2011. Chartis

¹⁶ Hatályos 2007.VII.1-től.

¹⁷ Vj-19-047/2011. Meghallgatásról készült jegyzőkönyv; Groupama

azonban nagy károk keletkezhetnek, potenciálisan nagy kárt lehet okozni. Ezt a MAISZ véleménye is megerősíti¹⁸.

A piacrалépés lehetőségeivel, esetleges akadályaiival kapcsolatban a megkérdezett biztosítók válaszaiban megjelenik, hogy amennyiben bármelyik biztosító azt tervezné, hogy bevezeti ezt a terméket, annak jogi vagy egyéb akadályja nem lenne. Ezt megerősíti az is, hogy a 2010-ben piacra lépő Allianz sem szembesült piacrалépési korláttal¹⁹. A piacrалépés a megkérdezett biztosítók véleménye szerint 4-6 hónapot vesz igénybe, a piacrалépés költségére vonatkozóan egy szereplőtől eltekintve nem tudtak becslést adni. A QBE Biztosító szerint hozzávetőlegesen 1-2 millió Ft lehet egy új termék bevezetésének költsége és 2 éven belül megtérül a befektetés²⁰.

III. *MAISZ – Groupama közötti megállapodás létrejötte, versenytársak*

A **MAISZ** és az **OTP Garancia Biztosító** – Groupama Biztosító jogelődje – 2001. október 30-án **biztosítási keretszerződést** kötött²¹, a konstrukció 2002-től lépett életbe. A keretszerződés létrehozásának idejében még nem létezett a biztosítási piacon ez a termék. A MAISZ és az OTP Garancia Biztosító szakemberei közösen vállalták a konstrukció kialakítását és bevezetését. A keretmegállapodás létrehozását az indította el, hogy a megbízók – főként bankok – a piaci követelményeknek megfelelően ezt az igényt támasztották ingatlanszakmai dolgozók irányába²².

A konstrukció szerint a Biztosító a szerződés alapján – a biztosítási feltételekben részletezett feltételek szerint és feltéve, hogy a szerződő megfizette a biztosítási díját – megtéríti a károsultnak a MAISZ tagok tevékenységének gyakorlása során a szakmai tévedés, mulasztás és hiba által okozott olyan károkat, amelyekért a biztosított a magyar jog szabályai szerint kártérítési kötelezettséggel tartozik, amennyiben a károsult emiatt a biztosítottal szemben igényt érvényesít.

A konstrukciót négy ingatlanszakmai tevékenységet végző vállalkozásra alakították ki; *ingatlanértékelőkre, ingatlankezelőkre, ingatlanforgalmazókra, illetve ingatlanfejlesztőkre*. Később, 2007-től az *ingatlanalap értékelését végző vállalkozásokra is* kiterjedt a megállapodás. Az ingatlanalap értékelőkre vonatkozóan a Groupama – MAISZ szerződéshez kapcsolódóan külön megállapodás nem jött létre, mivel a kockázat a keretszerződés alapján külön megállapodás nélkül is fedezetbe volt vonható, a limiteket ügfyelenként emelték meg egyedileg²³.

A keretmegállapodás ún. **csoportos biztosítási szerződés**, melyben a MAISZ a szerződő fél és a tagjai a biztosítottak. Az eljárás során megkérdezett biztosítók többségének – Aegon, AXA, Generali, Union, Chartis, QBE, Allianz²⁴ – véleménye szerint a csoportos biztosítási szerződések fő előnye az egyedi szerződésekhez képest abban nyilvánul meg, hogy a veszélyközösség nagyobb létszámú, így **pontosabb kockázatfelmérést tesz lehetővé** a biztosító számára. Csoportos biztosítási szerződések esetén a kockázat elbírálásához szükséges információk nagyobb számban állnak rendelkezésre, jobb a kockázat elbírálásának lehetősége, nagyobb a veszélyközösség

¹⁸ Vj-19-045/2011. Meghallgatásról készült jegyzőkönyv; MAISZ

¹⁹ Vj-19-035/2011. 1. pont

²⁰ Vj-19-029/2011. QBE II/3/c

²¹ Vj-19-016/2011. 213/950/01/00026. sz. keretszerződés

²² Vj-19-018/2011. MAISZ

²³ Vj-19-050/2011. Groupama válasza 1. pont 1. oldal

²⁴ Vj-19-014/2011. Aegon 9. pont, Vj-19-013/2011. Generali 9. pont, Vj-19-018/2011. Union 9. pont, Vj-19-017/2011. Chartis 9. pont, Vj-19-019/2011. UNIQA 9. pont, Vj-19-029/2011. QBE 9. pont, Vj-19-020/2011. Allianz 15. pont

mérete, pontosabban díjazható a kockázat. Mivel a biztosító egy szerződéssel áll kapcsolatban a szerződéskötés **adminisztrációs idő- és költségfordítása jóval kisebb**, mint egyéni biztosítás esetében, ezek alapján **kedvezőbb díjat lehet felajánlani**²⁵. A csoportos biztosítás díja összességében alacsonyabb, mint az egyéni biztosításoké.

A Groupama a csoportos biztosítási szerződésnek hátrányait abban látja az egyedi szerződésekhez viszonyítva, hogy egy szerződésen belül kumulált a kockázat, valamint állománymegtartási szempontból negatív aspektus az, hogy egy felmondással a Biztosító egyszerre több ügyfelet veszít, ezért folyamatos versenyhelyzetben kell lennie²⁶.

A Groupama a MAISZ-on kívül más ingatlanszakmai szervezetekkel is kötött csoportos biztosítási keretszerződést a tagok szakmai felelősségbiztosítására vonatkozóan, 2003-ban az Ingatlanosok Magyar Érdekképviseleti Egyesületével (IMÉE), 2010-ben a Magyar Ingatlanközvetítők és Értékbecslők Szervezetével (MIÉSZ).

Az Allianz Biztosító 2010. első félévében vezette be önálló termékként az ingatlanszakmai felelősségbiztosítási konstrukciót, előtte egyedi megállapodások alapján kínálta ezt a típusú fedezetet²⁷. Az Allianz 2010-ben a KIVOSZ-szal, emellett a Magyar Ingatlan-gazdálkodók Országos Szövetségével (a továbbiakban: MIGSZ) kötött szerződést²⁸.

2. Táblázat Ingatlanszakmai érdekképviseleti szervek

Érdekképviseleti szerv neve	Tagság (fő)	Biztosító
Magyar Ingatlanszövetség (MAISZ)	428	Groupama
Képesített Ingatlanvagyon-Értékelők Országos Szövetsége (KIVOSZ)	241	Allianz
Magyar Ingatlanközvetítők és Értékbecslők Szövetsége (MIÉSZ)	176	Groupama
Ingatlanosok Magyarországi Érdekképviseleti Egyesülete (IMÉE)	~75	Groupama
Magyar Ingatlan-gazdálkodók Országos Szövetségével (MIGSZ)	Tagszervezeteinek száma 11	Allianz

Forrás: Vj-19-031/2011., Vj-19-032/2011., Vj-19-033/2011., Vj-19-036/2011., Vj-19-037/2011., Vj-19-038/2011.

Mind a Groupama, mind az Allianz a csoportos biztosítási szerződéseken kívül szervezeti tagságtól függetlenül, egyéni ügyfeleknek is nyújtja ezt a terméket.

A Chartis Biztosító az ingatlanszakmai tevékenységet végzők egy meghatározott köre esetében kínál biztosítási fedezetet²⁹. A fedezet ingatlanüzemeltetők, ingatlanforgalmazók, ingatlanközvetítők által igényelhető. Az ingatlan értékbecslési tevékenység ugyanakkor a fedezetből ki van zárva.

III.1. Kedvezmények, biztosítási díjak alakulása a Groupama – MAISZ keretmegállapodás alapján

²⁵ Vj-19-010/2011. Axa, Vj-19-013/2011. Generali

²⁶ Vj-19-016/2011. Groupama

²⁷ Vj-19-020/2011. I.1. pont

²⁸ Vj-19-034/2011.

²⁹ Vj-19-017/2011. I.1. pont

A szóban forgó felelősségbiztosítási termékekre az első díjtáblák a MAISZ szerződés keletkezésének időpontjában, 2002-ben születtek³⁰. A Groupama válasza³¹ szerint a díjtáblák alapjául szolgáló számsorokat az akkori viszontbiztosítási partnerüktől kapták, a díjtáblák kialakításában szintén a viszontbiztosítási partner működött közre. Viszontbiztosítási partnerük nemzetközi szakmai és kártapasztalatai alapján határozta meg az alapszámsorokat, melyek szerint Groupama aktuáriusai elkészítették a díjkalkulációt. Az így kialakított díjtáblaalapokat a MAISZ-szal és viszontbiztosítási partnerrel együttműködve véglegesítették a díjszabás kialakítása során. Ezek a díjtáblák szolgálták az **alapjául valamennyi egyéb szakmai szervezettel kötött szerződésnek és az egyedi szerződést kötő ügyfelek vonatkozásában alkalmazott díjaknak is.**

Az éves biztosítási díj, melyet a MAISZ utal át a biztosítónak, az érintett vállalkozás éves árbevétele és a kártérítés felső határa (Ft/kár/év) alapján alakul ki.

III.1.1. A Groupama által biztosított kedvezmények

A Groupama a MAISZ keretszerződés alapján két típusú **kedvezményt** érvényesített³². A Biztosító alapvetően a kármentességi engedmény jogcímen adott kedvezményt a biztosítási díjából. A kármentességi kedvezmény előzetes és utólagos formában létezik. Az **előzetes kármentességi engedmény** esetében a Biztosító a tartamdíjból előre levonja az engedmény összegét és megállapítja, hogy az engedmény mekkora kárhányadig érvényesíthető. Amennyiben a kedvezményhez kötött kárküszöböt az ügyfél átlépi, az engedmény összegét a kárkifizetés összegéből levonja. Az előzetes kármentességi engedmény kötvényenként, azaz tagonként [20-40]*%-os kár + tartalékhányadig érvényesül. Abban az esetben, ha a MAISZ bármely tagjához benyújtott kárigény, illetve kárigények okán a keretszerződés kárhányada egy biztosítási évfordulót követő naptári évben elér egy meghatározott százalékot, akkor az egész évre vonatkozó díjengedmény visszafizetésre kerül a biztosító részére.

Az **utólagos kármentességi visszatérítés** általában kárhányadhoz kötött, lépcsők szerint kerül kialakításra, amennyiben az előzetesen megállapított kárhányadnál alacsonyabb az ügyfél kárhányada, a szerződéskötéskor meghatározott mértékű engedményösszeget (díjhányadot) kap vissza a biztosítási évfordulót követően. Az utólagos kármentességi engedmény [30-50]*%-os kárhányadig érvényesíthető.

Emellett 2001-2007 között további kedvezményt kapott az a biztosított, aki egynél több feltétel szerint kéri a biztosítását, azaz több ingatlanszakmai tevékenységet végez, pl. ingatlanközvetítő és ingatlanértékelő, a díjszámítási táblázat alapján számított díjból kedvezményt kap.

A biztosítási keretszerződést a Felek 2007-ben (2007. 11.30.) és 2009-ben (2009.12.10-én) módosították. A kedvezmények típusait és mértéküket érintő változásokat az alábbi táblázat foglalja össze.

3. Táblázat – Kedvezmények – Groupama – MAISZ keretszerződés alapján

Szerződéskötés/ -módosítás ideje	Kedvezmény megnevezése	Mértéke	Összesen
-------------------------------------	------------------------	---------	----------

³⁰ Vj-19-016/2011. 10. pont

³¹ Vj-19-016/2011. 10. pont

³² Vj-19-016/2011.

*A pontos érték üzleti titkot képez.

2001.10.10. (Érvényes 2002-től)	1.) Egynél több feltétel szerint biztosítások	[Üzleti titok]	[10-20]%*
	2.) Előzetes kármentességi engedmény	[Üzleti titok]	
2007.11.30. (Érvényes 2008-tól)	1.) Kártérítési limitek emelése	[Üzleti titok]	[15-25]%*
	2.) Előzetes kármentességi engedmény	[Üzleti titok]	
2009.12.10. (Érvényes 2010-től)	1.) Volumen kedvezmény Biztosítási díjak csökkentése a keretszerződés egészére vetítve	[Üzleti titok]	[35-45]%*
	2) Kármentességi engedmény , amely az alábbi két elemből tevődik össze:	[Üzleti titok]	
	a) előzetes kármentességi engedmény	[Üzleti titok]	
	b) utólagos kármentességi engedmény	[Üzleti titok]	

Forrás: Vj-19-016/2011. 10. pont

4. táblázat - Kedvezmények mértékének alakulása 2003-2011 között

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Kedvezmények átlagos mértéke (%)	[10-20]%*					[15-25]%*		[35-45]%*	
Kárhányad (%)	[üzleti titok]								

Forrás: Vj-19-016/2011.

A biztosító a kedvezmények módosításának indokaként a keretszerződés alapján biztosítottak számát (volumen), a kitűnő kárhányadot és az élesedő piaci helyzetben megtartani kívánt versenyképességet nevezte meg³³.

III.1.2. Kedvezmények más ingatlanszakmai szervezetek irányába, kedvezmények egyedi szerződők esetében

Az IMÉE esetében a Groupama a MAISZ-hoz hasonló kedvezmény-típusokat érvényesíti. Az IMÉE átlagosan [25-35]%*-os kedvezményt kap a díjából; a kármentességre tekintettel, illetőleg kisebb volumen-engedményként.

A MIÉSZ sajátos díjtáblával rendelkezik, ugyanis a szervezet rendkívül kis biztosítási összegű szerződéseket kívánt kötni keretrendszerben, és a díjtáblákat részükre külön dolgozta ki a Groupama. A Groupama megjegyezte, hogy a szervezet a felajánlott előzetes kármentességi engedményt nem kívánta igénybe venni³⁴.

*A pontos érték üzleti titkot képez.

³³ Vj-19-016/2011. 7. oldal

*A pontos érték üzleti titkot képez.

³⁴ Vj-19-016/2011. 5. oldal

A konstrukció díjszabása egyéni ügyfelek esetén megegyezik a MAISZ konstrukció díjszabásával, azzal a különbséggel, hogy az ingatlanszakmai szervezetek esetében a volumenre tekintettel a díjszabás díjaiból engedményt ad a biztosító, valamint a MAISZ esetében a kártörténeti adatokra tekintettel a kármentességi engedményt automatikusan érvényesíti a biztosító. A MAISZ-nak biztosított kedvezmények egy része – kármentességi engedmény – egyedi szerződések esetében is érvényesíthető, azzal, hogy érvényesíthetőségük nem automatikus. Az egyéni ügyfelek egyedi elbírálás alapján kaphatnak előzetes kármentességi engedményt³⁵. Egyéni ügyfelek kedvezményrendszere attól is függ, hogy tarifális vagy nem tarifális (egyedi) szerződésről van-e szó. Tarifális módozat esetében – mint az orvosok, gyógyszerészek felelősségbiztosítása – önrészhez és díjfizetéshez kapcsolódó kedvezmények érvényesítése lehetséges, valamint üzletpolitikai engedmény. Volumenkedvezményeket a megfelelő kárhányadú és díjú keret vagy keret típusú szerződéseknél érvényesíti a biztosító. Ennek alapján az egyedi szerződők esetében a biztosító nem nyújt volumenkedvezményt, egyéni ügyfelek esetében üzletpolitikai és kármentességi kedvezmények érvényesíthetők egyéni elbírálás alapján³⁶. A Groupama válasza szerint³⁷ egyénileg szerződést kötő ügyfeleknek gyakran állapítanak meg egyedileg üzletpolitikai vagy utólagos kármentességi engedményt, amely összege szerződésenként eltérő lehet³⁸.

Az Allianz a vele szerződésben álló ingatlanszakmai szervezetek számára a keretmegállapodások alapján egységesen [20-30]%-os kedvezményt nyújt a biztosítási díjakból. Egyedi szerződők esetén egyedi elbírálás alapján partner kedvezményt, üzletpolitikai, tartamengedményt – mértékük egyedi elbírálás alapján változó –, illetve kármentességi engedményt – mértéke egyedi elbírálás alapján változó –, érvényesít a biztosító egyedi elbírálás alapján. Az egyedi szerződők esetében érvényesített kedvezmények mértéke jellemzően alacsonyabb az ingatlanszakmai szervezetekkel kötött keretmegállapodások alapján érvényesített kedvezményekhez képest³⁹. Az Allianz hozzáteszi, hogy a kedvezmények számában és mértékében nem történt változás az elmúlt 5 évben.

III.2. Biztosítási díjak alakulása

A Groupama – MAISZ közötti keretszerződés alapján a biztosítási díjakat öt különböző ingatlanszakmai tevékenységet végző vállalkozásra – ingatlanértékelő, ingatlankezelő, ingatlanforgalmazó, ingatlanfejlesztő, valamint 2007-től ingatlanalap értékelő – kalkulálják. A biztosítási díj kalkulációjának alapja a (1) vállalkozás tevékenységi köre ingatlanértékelés, -forgalmazás, -fejlesztés, -kezelés, ingatlanalap értékelő – a (2) vállalkozás árbevétele, a (3) kártérítési limit mértéke és az (4) önrész mértéke.

Az átlagos biztosítási díj az egyes ingatlanszakmai tevékenységet végzők esetében **jelentősen eltér**, az ingatlanalapok értékelését végzők a Tpt.-ben előírt limitek következtében jóval magasabb az éves biztosítási díj.

5. Táblázat Biztosítási díjak alakulása a Groupama – MAISZ keretmegállapodás alapján

	2007	2008	2009	2010
ingatlanértékelő	[Üzleti titok]			

³⁵ Vj-19-016/2011. 6. oldal

³⁶ Vj-19-016/2011. 5. oldal

³⁷ Vj-19-016/2011. 6. oldal

³⁸ Vj-19-016/2011. 6. oldal

*A pontos érték üzleti titkot képez.

³⁹ Vj-19-35/2011.

ingatlanfejlesztő	
ingatlankezelő	
ingatlan forgalmazó	
ingatlanalap értékelő	

Forrás: Vj-19-016/2011. Groupama adatszolgáltatás

Az ingatlanalap értékelését végzők esetében a biztosítási díj megállapítása egyénileg, egyéni kockázat elbírálás alapján történik. A biztosítási díj meghatározása során figyelembe veszik többek között, hogy a vállalkozás bevételeiből mekkora rész származik ingatlanalapok számára végzett értékelői tevékenységből, milyen a cég cégtörténete, szerződéskötés ideje, ingatlanalap értékeléséből származó bevétel változása. A biztosítási díj mértékét az is befolyásolja, hogy a MAISZ keretszerződésen belül az ügyfél milyen biztosítási fedezettel rendelkezik és annak mennyi az éves díja. A jogszabály által a biztosítás megkötésére kötelezett ügyfeleknek csak a MAISZ keretszerződésben már az igénylés pillanatában meglévő szerződésük kártérítési limitje feletti limitet kell megvásárolniuk⁴⁰.

A biztosító és a MAISZ közötti elszámolás a következők szerint történik; a díjak számlakibocsátását és a díjak beszedését a MAISZ végzi. A tagsági és a kiegészítő (biztosítási) díjfizetési kötelezettség két részből áll: első részszámla kiegyenlítése a tárgyév megelőző év december 15-ig, a második részszámla kiegyenlítése a tárgyév június 15-ig történik.

III.2.1. Biztosítási díjak alakulása – más ingatlanszakmai szervezetek esetében

Az IMÉE tagsága a MAISZ-hoz képest homogén, jellemzően ingatlan értékelőkből áll. Az alábbi táblázat ingatlan értékelők esetében az átlagos biztosítási díjak alakulását foglalja össze a Groupama - MAISZ, a Groupama - IMÉE megállapodás alapján.

6. táblázat Biztosítási díjak alakulása – ingatlan értékelők

	2007	2008	2009	2010	2011
Groupama - MAISZ	[üzleti titok]				
Groupama – IMÉE					

Forrás: Vj-19-030/2011. Groupama adatszolgáltatás

Az egyes szervezetek esetében a biztosítási díjak összehasonlítását nehezíti, hogy a biztosítási díjat a biztosító a vállalkozás árbevétele alapján határozza meg, azaz a szervezetek tagságának összetétele befolyásolja a biztosítási díj alakulását. Megjegyzendő, hogy a 2010-es évben közel azonos volt az átlagos biztosítási díj mindkét szervezet esetében.

1. ábra Biztosítási díj alakulása

[ÜZLETI TITOK]

A Groupama biztosítási díjainak az Allianz biztosítási díjaival történő összehasonlítása is nehézségekbe ütközik, mivel az Allianz a csoportos biztosítási keretszerződés keretében biztosítottak számáról, és a vállalkozások által végzett

⁴⁰ Vj-19-050/2011.

tevékenységről – ingatlan értékelő, ingatlanalap értékelését végző – nem vezet nyilvántartást.

III.3. MAISZ - Groupama közötti szerződés felbontásának körülményei

2002-2010 között a MAISZ és a Groupama Biztosító minden évben áttekintette a szerződés szakmai és a kondíciókkal kapcsolatos kérdéseit. Az egyes szerződésmódosítások során a felek a díjszabások vonatkozásában minden évben előzőekhez képest kedvezőbb feltételekben állapodtak meg⁴¹. Emellett a MAISZ 2003-ban, 2004-ben, 2008-ban és 2011-ben megbízott biztosítási alkuszon keresztül ajánlatot kért több biztosítótól. 2003-ban és 2004-ben eredménytelenül zárult le a megkeresés⁴². 2008-ban egy ajánlat érkezett, annál viszont kedvezőbbnek bizonyultak a Groupama kondíciói. 2011-ben viszont a CIG Pannónia Biztosítótól érkezett ajánlat kedvezőbb volt a Groupama kondíciójánál. A MAISZ 2011.07.01. napjától kezdődően a MAISZ a CIG Pannónia Biztosítóval kötött szerződést.

Az ingatlanalap értékelők esetében a CIG Pannónia Biztosító a Groupama díjaihoz képest [20-30]%* engedményt tett⁴³.

IV. Összegzés

A fentiek alapján megállapítható, hogy a Groupama – MAISZ keretmegállapodás alapján az ügyfelek alacsonyabb biztosítási díjhoz jutottak hozzá, mintha egyedileg szerződtek volna vagy az Allianz Biztosítóval kötöttek volna szerződést. A többi ingatlanszakmai szervezethez hasonlóan a MAISZ esetében is opcionális a szakmai felelősségbiztosítás megkötése.

Abból adódóan, hogy az ingatlanszakmai területen dolgozó vállalkozások nem egyenként, hanem a MAISZ tagságon keresztül együttesen kötnek ún. csoportos biztosítási szerződést jelentős hatékonysági előnyök származnak. A megkérdezett biztosítók többségének – Aegon, AXA, Generali, Union, Chartis, QBE, Allianz – véleménye szerint a csoportos biztosítási szerződések fő előnye az egyedi szerződésekhez képest abban nyilvánul meg, hogy a veszélyközösség nagyobb létszámú, így pontosabb kockázatfelmérést tesz lehetővé a Biztosító számára. Mivel a biztosító egy szerződéssel áll kapcsolatban a szerződéskötés adminisztrációs idő- és költségáfordítása jóval kisebb, mint egyéni biztosítás esetében, azáltal egyedi szerződésekhez képest számottevő költségcsökkentés érhető el, ami alapján az ügyfeleknek kedvezőbb díjat lehet felajánlani. A csoportos biztosítás díja összességében alacsonyabb, mint az egyéni biztosításoké. Az ingatlanalap értékelését végzők esetében a biztosítás díja egyénileg, egyedi kockázat-elbírálás alapján kerül megállapításra.

A Groupama piaci helyzetével kapcsolatban megállapítható, hogy az ingatlanszakmai felelősségbiztosítási piac támadható, egy újonnan piacralépő vállalkozás előtt nem állnak piacralépési akadályok, a piacralépés idő- és költségigénye minimális. 2007-től az ingatlanszakmai vállalkozások szakmai felelősségbiztosítását a Groupama mellett az Allianz Biztosító is önálló termékként kínálja, 2011-től a CIG Pannónia Biztosító lépett be a piacra, aminek hatására a Groupama biztosítási díjai és a kedvezmények mértéke az ügyfelek számára kedvezőbb irányba módosultak. A Groupama által biztosított kedvezmények kapcsán megjegyzendő, hogy az egyes ingatlanszakmai szervezetek irányába biztosított

⁴¹ Vj-19-049/2011.

⁴² Vj-19-049/2011. 1. pont

*A pontos érték üzleti titkot képez.

⁴³ Vj-19-049/2011. 8. pont

kedvezmények eltérő mértéke gazdaságilag indokolható, ugyanis az adott szervezet taglétszáma alapján differenciált.

II.

A Tpv. 70. §-ának (1) bekezdése szerint a vizsgáló vizsgálatot rendel el olyan tevékenység, magatartás vagy állapot észlelése esetén, amely a Tpv. rendelkezéseit sértheti, feltéve, hogy az eljárás a Gazdasági Versenyhivatal hatáskörébe tartozik, és a közérdek védelme az eljárás lefolytatását szükségessé teszi.

A Tpv. 44. §-a szerint a versenyfelügyeleti eljárásra – a törvényben meghatározott szűk körű kivételtől eltekintve – a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

A Ket. 13. §-a (2) bekezdésének e) pontja alapján a Ket. rendelkezéseit a versenyfelügyeleti eljárásban csak akkor kell alkalmazni, ha az ügyfajta vonatkozó törvény eltérő szabályokat nem állapít meg.

A Ket. 31. §-a (1) bekezdésének e) pontja alapján a hatóság az eljárást megszünteti, ha az eljárás folytatására okot adó körülmény már nem áll fenn.

A Tpv. 11. §-a szerint tilos a vállalkozások közötti megállapodás és összehangolt magatartás, valamint a vállalkozások társadalmi szervezetének, a köztestületnek, az egyesülésnek és más hasonló szervezetnek a döntése (a továbbiakban együtt: megállapodás), amely a gazdasági verseny megakadályozását, korlátozását vagy torzítását célozza, vagy ilyen hatást fejthet, illetve fejt ki. Nem minősül ilyennek a megállapodás, ha egymástól nem független vállalkozások között jön létre.

A Tpv. 21. §-a szerint tilos a gazdasági erőfölénnyel visszaélni, így különösen:

- i) a piacra lépést más módon indokolatlanul akadályozni; vagy
- j) a versenytárs számára indokolatlanul hátrányos piaci helyzetet teremteni, vagy gazdasági döntéseit indokolatlan előny szerzése céljából befolyásolni.

A Tpv. 22. §-ában foglaltak szerint gazdasági erőfölényben van az érintett piacon, aki gazdasági tevékenységét a piac többi résztvevőjétől nagymértékben függetlenül folytathatja, anélkül, hogy piaci magatartásának meghatározásakor érdemben tekintettel kellene lennie versenytársainak, szállítóinak, vevőinek és más üzletfeleinek vele kapcsolatos piaci magatartására.

A Tpv. 71/A. §-a alapján a vizsgáló a hivatalból indított versenyfelügyeleti eljárást végzéssel megszünteti akkor is, ha a vizsgálat során beszerzett bizonyítékok alapján nem állapítható meg törvénysértés, és az eljárás folytatásától sem várható eredmény. Az eljárást megszüntető végzéssel szemben külön jogorvoslatnak van helye.

III.

Az I. és II. pontban írtakra tekintettel a Gazdasági Versenyhivatal – a Tpv. 71/A. §-a alkalmazásával – a rendelkező részben foglaltak szerint döntött, mivel a vizsgálat során beszerzett bizonyítékok alapján nem állapítható meg jogsértés, és az eljárás folytatásától sem várható eredmény figyelembe véve, hogy a vizsgálat során beszerzett adatok alapján a Groupama Biztosító és a Magyar Ingatlanszövetség között létrejött szerződés tekintetében nem bizonyítható a megállapodás versenykorlátozó célja vagy hatása, és az eljárás folytatásától sem várható eredmény.

A Groupama magatartása a Tpvt. 21. §-ában foglalt tilalmat szintén nem sérti. Ahhoz, hogy a gazdasági erőfölénnyel való visszaélés megállapítható legyen, a sérelmezett magatartást tanúsító vállalkozásnak a Tpvt. értelmében erőfölényes helyzetben kell lennie, továbbá visszaélésszerű magatartást kell tanúsítania.

Az eljárás során beszerzett információk alapján nem állapítható meg a Groupama erőfölényes helyzete tekintettel arra, hogy a piac támadható, valamint a Groupama - MAISZ közötti szerződés felbontásának körülményei is abba az irányba mutatnak, hogy a Groupama a tevékenységét nem tudja a piac többi szereplőjétől függetlenül folytatni.

Tekintettel arra, hogy a gazdasági erőfölénnyel való visszaélés megállapításához szükséges kettős törvényi feltételrendszer egyik eleme nem teljesül, a jogsértés valószínűsíthetősége fogalmilag kizárt.

A Groupama által biztosított kedvezmények kapcsán megjegyzendő, hogy a csoportos biztosítási szerződés alapján a biztosítottak száma (volumen) alapján biztosított kedvezmények indokolhatók; a rendelkezésre álló információk alapján nem állapítható meg, hogy a Groupama magatartásának ne lenne gazdasági racionalitása, valamint az sem igazolható, hogy a Groupama által biztosított kedvezmények a biztosítók közötti versenyre negatív hatással lettek volna.

A Gazdasági Versenyhivatal hatáskörét a versenyfelügyeleti eljárásra a Tpvt. 45. §-a, illetékességét a Tpvt. 46. §-a állapítja meg.

A jogorvoslati jog a Tpvt. 71/A. §-án alapul.

IV.

A jogorvoslati kérelem előterjesztése és elbírálása tekintetében a Gazdasági Versenyhivatal az alábbiakban ad tájékoztatást.

A Tpvt. 82. §-ának (1) bekezdése szerint jogorvoslati kérelmet – a végzés közzétételétől számított nyolc napon belül – az ügyfél terjeszthet elő, valamint az, akire nézve a végzés rendelkezést tartalmaz.

A jogorvoslati kérelem előterjesztésének a végzésben foglaltak foganatosítására halasztó hatálya nincs.

A Tpvt. 82. §-ának (2) bekezdése szerint a vizsgáló végzése ellen előterjesztett jogorvoslati kérelmet az eljáró versenytanács tárgyaláson kívül bírálja el. Ha a jogorvoslati kérelem elkésett, vagy azt nem az arra jogosult terjesztette elő, az eljáró versenytanács a jogorvoslati kérelmet érdemi vizsgálat nélkül elutasítja. Az eljáró versenytanács a jogorvoslati kérelem érdemi elbírálása során a következőképpen rendelkezhet: a vizsgáló végzését helybenhagyja, megváltoztatja, megsemmisíti, illetve a megsemmisítéssel egyidejűleg a vizsgálót új eljárásra utasítja.

A vizsgálónak a Tpvt. 71/A. § szerinti végzése elleni jogorvoslati kérelem esetében az eljáró versenytanács jogorvoslati kérelmet elbíráló végzése ellen további jogorvoslatnak is helye van. Az eljáró versenytanács végzése elleni jogorvoslati kérelmet a Tpvt. 82. §-ának (3) bekezdése szerint a Fővárosi Bíróság a közigazgatási hatósági eljárásban hozott végzés elleni bírósági felülvizsgálatra vonatkozó szabályok szerint bírálja el.

Budapest, 2011. szeptember 26.