



---

VERSENYTANÁCS

---

Vj-165/2008/26.

A Gazdasági Versenyhivatal Versenytanácsa a **Hild Ingatlanbefektető Kft.** (Budapest) és a szintén **Hild József Örökjáradék Zrt.** (Budapest) ellen fogyasztói döntések tisztességtelen befolyásolása, illetve tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat miatt indított eljárásban nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

**végzést**

A Versenytanács a versenyfelügyeleti eljárást a Hild Ingatlanbefektető Kft.-vel szemben megszünteti.

A Versenytanács a Hild József Örökjáradék Zrt. esetében a versenyfelügyeleti eljárást az akár 50%-os kifizetésre, illetve a nagyobb összegű kifizetésre vonatkozó közlések kapcsán megszünteti.

A jelen végzés ellen a kézhezvételtől számított 8 napon belül a Gazdasági Versenyhivatalnál benyújtandó, de a Fővárosi Bírósághoz címzett jogorvoslati kérelemmel lehet élni.

**I n d o k o l á s**

1. A Hild Ingatlanbefektető Kft. (a továbbiakban: Hild Kft.) és a Hild József Örökjáradék Zrt. (a továbbiakban: Hild Zrt.) ellen a Gazdasági Versenyhivatal azt követően indított versenyfelügyeleti eljárást, hogy észlelte, a Hild Zrt. által kínált életjáradéki konstrukciók népszerűsítésére irányuló, a Hild Kft. által végzett 2008. évi marketingtevékenység során a fogyasztók arról kaptak tájékoztatást, hogy

- a „Hild Örökjáradék Program” keretében a szerződők saját lakásukban élhetnek,
- a Hild az állagmegőrzéshez kapcsolódó hibák javítását díjmentesen elvégzi,
- a Hild megfizeti a közös költséget,
- az „örökjáradék” termék népszerűsítésével egyidejűleg akár 50%-os egyösszegű kifizetés jár a fogyasztónak, akik nagyobb összegű kifizetésben részesülhetnek,
- ügyvédek is ajánlják a terméket,

amelyekkel kapcsolatban felmerült, hogy az eljárás alá vontak megsérthették

- a 2008. szeptember 1-jét megelőző időtartam tekintetében a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Tpv.) III. fejezetének,

- a 2008. szeptember 1-jétől a fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmáról szóló 2008. évi XLVII. törvény (a továbbiakban: Fttv.) 6. és 7. §-ai, valamint 3. §-ának (4) bekezdése szerinti melléklete 3. és 10. pontjai által az Fttv. 3. §-a (1) bekezdésének

rendelkezéseit.

A vizsgálat kiterjedt a teljes 2008. évi tájékoztatási gyakorlatra.

2. A Hild Zrt. főtevékenysége saját tulajdonú ingatlanok adásvétele (életjáradék szerződések kötése, ingatlanportfólió kezelése). Tulajdonosa a ciprusi székhelyű Hild Asset Ltd. A Hild Zrt. 2007. évi nettó árbevétele 86.895.000 Ft volt. A 2008. évi nettó árbevételre vonatkozó adatokat a Vj-165/2008/2. számú irat IX/b. számú melléklete tartalmazza.

3. A Hild Kft. főtevékenysége üzletviteli, illetve egyéb vezetési tanácsadás. Egyetlen tagja a ciprusi székhelyű Hild Asset Ltd. A Hild Kft. zálogjogosultja a Merrill Lynch International Bank Limited. A Hild Kft. végzi a Hild Csoport marketing tevékenységét, szervezi a különböző PR-eseményeket, klub programokat, illetve a szociális szolgáltatásokat. A Hild Kft. 2007. évi nettó árbevétele 960.433.000 Ft volt. A 2008. évi nettó árbevételre vonatkozó adatokat a Vj-165/2008/9. számú irat melléklete tartalmazza.

4. A Hild Zrt. jelenleg háromféle életjáradék konstrukciót kínál különböző szerződési feltételekkel (Vj-165/2008/002. számú irat VI.a-c. mellékletei):

- Örökjáradék
- Családi Örökjáradék
- Mega

Az Örökjáradék és a Családi Örökjáradék konstrukció tartalmukat tekintve életjáradék szerződések, amelyekben a felek arról állapodnak meg, a Hild Zrt. mint Járadékfolyósító kötelezi magát, ellenszolgáltatásként azért, hogy Járadékos átengedi ingatlanának tulajdonjogát, Járadékos részére egész életére a szerződésben meghatározott kikötések és feltételek szerint életjáradékot fizet. Az Örökjáradék konstrukció a kifizetéseket tekintve két részből (egyösszegű kifizetés, havi járadék), a Családi Örökjáradék három részből (egyösszegű kifizetés, havi járadék, örökül hagyható összeg) áll. Az ingatlan mindkét esetben már a szerződés megkötésekor az eltartó tulajdonába kerül, azzal, hogy a Járadékos jogosult az ingatlanban élni a szerződés időtartama alatt.

A Mega konstrukció egy lakott ingatlanra szóló adásvételi szerződés. A Mega szerződésben a felek abban állapodnak meg, hogy az Eladó eladja, a Vevő pedig megveszi a kérdéses ingatlant egy meghatározott vételáron, azonban a Vevő az ingatlan tulajdonjogának megszerzését követően csak az Eladó halálát, vagy a szerződés megszűnését követően léphet az ingatlan birtokába. A Mega konstrukció két részből (egyösszegű kifizetés, közös költség fizetése) áll.

5. A Tpv. (2008. szeptember 1. előtti időszak vonatkozásában irányadó) 8. §-a (1) bekezdésének első mondata szerint tilos a gazdasági versenyben a fogyasztókat megtéveszteni.

A 2008. szeptember 1. után tanúsított magatartásokra irányadó Fttv. 3. §-ának (1) bekezdése kimondja, hogy tilos a tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat.

Az Fttv. 19. §-ának c) pontja értelmében a kereskedelmi gyakorlat tisztességtelenségének megállapítására irányuló eljárásra az Fttv.-ben meghatározott eltérésekkel a Gazdasági Versenyhivatal eljárása tekintetében a Tpv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

A Tpv. 70. §-ának (1) bekezdés alapján a vizsgáló végzéssel 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 végzésben meg kell jelölni azokat a körülményeket és magatartásokat, amelyek miatt az eljárás megindult.

A Tpv. 72. §-a (1) bekezdésének a) pontja szerint az eljáró versenytanács a vizsgáló jelentésének kézhezvételét követően az eljárást végzéssel megszünteti, ha a vizsgálat elrendelésére okot adó, a 70. § (1) bekezdésében meghatározott körülmények nem állnak fenn, továbbá akkor, 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.

6. Az eljárás alá vontak az eljárás során előadták, a Hild Kft. önálló jogi személy, amely a Hild Zrt. megbízásából (megbízási szerződés alapján) jár el, egyfajta reklámügynökséggé tevékenykedve, kizárólag marketing- és reklámtevékenységet ellátva. Nem folytat értékesítési tevékenységet, így sem haszna, sem árbevétele nincs az életjáradék szerződések megkötéséből. A Ptk. 474. §-ának (2) bekezdése alapján a megbízást a megbízó utasításai szerint kell teljesítenie megbízottnak, a 476. § alapján pedig ha a megbízó célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítást ad és ezt a megbízott figyelmeztetése ellenére is fenntartja megbízó, megbízót terhelik az utasításból eredő károk. A Hild Kft. a Hild Zrt. megbízásából járt/jár el, a marketing/reklám kampányok terén az ő utasításainak megfelelően (amelyeket kész iratokkal is igazolni), így e körben a Hild Kft.-t felelősség nem terheli.

A Versenytanács a vizsgálat által elé tárt dokumentumok, nyilatkozatok alapján nem tudta egyértelműen meghatározni, hogy a jelen eljárás során érintett kommunikációs eszközök konkrét tartalmának kialakításában milyen szerepet játszott a Hild Kft. Ehhez további eljárási cselekmények lefolytatása mutatkozott szükségesnek, mindazonáltal a vizsgálatra rendelkezésére álló időtartam alatt az eljárás folytatásától e körben nem várható eredmény. Mindeközben a fogyasztókkal szemben folytatott, esetlegesen jogsértő kereskedelmi gyakorlattal szembeni fellépés hatékonyan megoldható az ugyanazon vállalatcsoporthoz tartozó Hild Zrt. vonatkozásában, amelynek a vizsgált kereskedelmi gyakorlattal összefüggésben fennálló felelősségét illetően kétség nem merült fel az eljárás során.

Figyelemmel a fentiekre a Versenytanács a Hild Kft.-vel szemben megszüntette az eljárást a Tpv. 74. §-ának (2) bekezdése alapján.

7. A versenyfelügyeleti eljárás tárgya volt egyebek között azon közlések megítélése, amelyek szerint

- az „örökjáradék” termék népszerűsítésével egyidejűleg akár 50%-os egyösszegű kifizetés jár a fogyasztónak,
- a fogyasztók nagyobb összegű kifizetésben részesülhetnek.

Az eljárás alá vontak előadták,

- a kommunikációban mindig kiemelésre került, az akár 50%-os egyösszegű kifizetés a Mega konstrukcióra vonatkozik. A vizsgált időszakban több esetben még 50%-nál nagyobb kifizetés is történt,
- a „nagyobb összegű” kifizetés kifejezés a milliós nagyságrendű kifejezésekre vonatkozik. Ismertetésre került, hogy a havi szerződések kb. milyen százaléka tartalmaz ilyen nagyobb összegű kifizetést.

A vizsgálati jelentés szerint a vizsgálók a rendelkezésre álló kommunikációs anyagokból és kifizetési adatokból azt állapították meg, hogy az akár 50%-os egyösszegű kifizetések ígérete csak a Hild Mega konstrukciónál jelenik meg, ahol az ügyfelek konstrukciós elemként nem kapnak járadékot az arányát és az ingatlan értékétől függően összegét tekintve nagyobb kifizetést követően. Megállapítható másrészt, hogy ezen szerződések kapcsán valóban nagy, az ingatlan értékétől függően több milliós kifizetésekre került sor a 2008. év folyamán.

A Versenytanács szerint az „akár” fordulat alkalmazása esetén is érvényesülnie kell a reklámokkal szemben megfogalmazott azon általános versenyjogi elvárásnak, mely szerint egyrészt a reklám szövegének valósnak kell lennie, másrészt nem hallgathat el a termék lényeges, a fogyasztó választását befolyásoló jelentős tény, körülményt. Az a reklámállítás amely az „akár” fordulatot a fogyasztó számára jól észlelhetően, a kiemelt terméktulajdonsághoz kapcsolóan tartalmazza, alkalmas arra, hogy legalább közvetett módon megjelenítse, hogy az adott ígélet nem minden esetben valósul meg teljes mértékben. Mindezzel együtt megtévesztőnek minősülhet abban az esetben, ha

- nincs olyan termék, amelyre a hirdetett mérték jellemző,
- a reklámban kiemelten megjelenő üzenetet a reklámban nem közölt feltételek lényegesen módosítják,
- a feltüntetett mérték csak szélsőséges esetben, a vizsgált terméktulajdonság tekintetében atipikus fogyasztói kör számára elérhetően érvényesül.

A vizsgálat nem tárt a Versenytanács elé olyan bizonyítékokat, amelyek alapján megállapítható lenne, hogy a fenti feltételek maradéktalan teljesültek-e vagy sem az akár 50%-os kifizetésre, illetve a nagyobb összegű kifizetésre vonatkozó közlések esetében, s e vonatkozásában az eljárás folytatásától sem várható eredmény.

Figyelemmel a fentiekre a Versenytanács a Hild Zrt. vonatkozásában az eljárást az akár 50%-os kifizetésre, illetve a nagyobb összegű kifizetésre vonatkozó közlések kapcsán megszüntette a Tpv. 74. §-a (2) bekezdésének második fordulata alapján.

8. A végzés elleni jogorvoslati jogot a Tpv. 72. §-a (1) bekezdésének a) pontja, illetve 82. §-a biztosítja.

Budapest, 2009. május 26.