



1054 Budapest, Alkotmány u. 5.

**Levélcím:** 1391 Budapest 62. Pf. 211.

**Telefon:** (06-1) 472-8865, **Fax:** (06-1) 472-8860

**Ügyszám:** Vj/57/2014., Vj/74/2014., Vj/75/2014.

**Iktatószám:** Vj/57-406/2014.

Vj/74-164/2014.

Vj/75-178/2014.

**Nyilvános változat!**

#### A Gazdasági Versenyhivatal eljáró versenytanácsa

- a Horváth és Társai Ügyvédi Iroda (1124 Budapest, Csörsz u. 49-51.) által képviselt **Duna House Franchise Szolgáltató Kft.** (1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.);
- a Horváth és Társai Ügyvédi Iroda (1124 Budapest, Csörsz u. 49-51.) által képviselt **Duna House Holding Nyrt.** (1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.);
- a Lengyel Allen & Overy Ügyvédi Iroda (1075 Budapest, Madách Imre út 13-14.) és a Kádas Ügyvédi Iroda (1023 Budapest, Lajos u. 28-32.) által képviselt **Biggeorge Holding Kft.** (1023 Budapest, Lajos u. 28-32.);
- a Lengyel Allen & Overy Ügyvédi Iroda (1075 Budapest, Madách Imre út 13-14.) és a Kádas Ügyvédi Iroda (1023 Budapest, Lajos u. 28-32.) által képviselt **Otthon Centrum Franchising Tanácsadó Kft.** (1023 Budapest, Lajos u. 28-32.);
- a Horváth és Társai Ügyvédi Iroda (1124 Budapest, Csörsz u. 49-51.) által képviselt **HITELCENTRUM Szolgáltató Kft.** (1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.);
- a Horváth és Társai Ügyvédi Iroda (1124 Budapest, Csörsz u. 49-51.) által képviselt **HOME MANAGEMENT Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft.** (1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.);
- a Horváth és Társai Ügyvédi Iroda (1124 Budapest, Csörsz u. 49-51.) ügyvezető által képviselt **REIF 2000 Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó Kft.** (1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.);
- a Lengyel Allen & Overy Ügyvédi Iroda (1075 Budapest, Madách Imre út 13-14.) és a Kádas Ügyvédi Iroda (1023 Budapest, Lajos u. 28-32.) által képviselt **Belvárosi Irodák Béta Ingatlanközvetítő Kft.** (1023 Budapest, Lajos u. 28-32.);
- a Lengyel Allen & Overy Ügyvédi Iroda (1075 Budapest, Madách Imre út 13-14.) és a Kádas Ügyvédi Iroda (1023 Budapest, Lajos u. 28-32.) által képviselt **BXI Ingatlanközvetítő Kft.** (1023 Budapest, Lajos u. 28-32.);
- a Lengyel Allen & Overy Ügyvédi Iroda (1075 Budapest, Madách Imre út 13-14.) és a Kádas Ügyvédi Iroda (1023 Budapest, Lajos u. 28-32.) által képviselt **HC Központ Pénzügyi Közvetítő Kft.** (1023 Budapest, Lajos u. 28-32.);
- a Lengyel Allen & Overy Ügyvédi Iroda (1075 Budapest, Madách Imre út 13-14.) és a Kádas Ügyvédi Iroda (1023 Budapest, Lajos u. 28-32.) által képviselt **OC & Co. Hegyvidék Ingatlanközvetítő Kft.** (1023 Budapest, Lajos u. 28-32.);

- a Lengyel Allen & Overy Ügyvédi Iroda (1075 Budapest, Madách Imre út 13-14.) és a Kádas Ügyvédi Iroda (1023 Budapest, Lajos u. 28-32.) által képviselt **Otthon Centrum Solutions Kft.** (1023 Budapest, Lajos u. 28-32.)
- a Lengyel Allen & Overy Ügyvédi Iroda (1075 Budapest, Madách Imre út 13-14.) és a Kádas Ügyvédi Iroda (1023 Budapest, Lajos u. 28-32.) által képviselt **Otthon Centrum Holding Kft.** (1023 Budapest, Lajos u. 28-32.)

eljárás alá vont vállalkozásokkal szemben gazdasági versenyt korlátozó megállapodás tilalmának feltételezett megsértése miatt indult versenyfelügyeleti eljárásban a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Tpv.) 73/A. §-a szerinti egyezségi kísérlet során az eljárás alá vontaknak a Tpv. 73/A. § (4) bekezdése alapján az előzetes álláspontra tett nyilatkozatát követően meghozta az alábbi

### ***h a t á r o z a t o t.***

Az eljáró versenytanács megállapítja, hogy

- I. a Duna House Holding Nyrt. és az Otthon Centrum Holding Kft. valamint a Duna House Franchise Szolgáltató Kft. és az Otthon Centrum Franchising Tanácsadó Kft. közreműködésével létrehozott keresztértékesítési együttműködés keretében 2013. áprilisától 2014. júniusáig egységes, komplex, folyamatos – a Tpv. 11. § (2) bekezdés a) pontjába és (1) bekezdésébe ütköző – jogsértést valósítottak meg azáltal, hogy összehangolták árpolitikájukat, mely magatartásukhoz kapcsolódóan bizalmas üzleti információkat osztottak meg egymással.
- II. Az eljáró versenytanács az I. pontban meghatározott jogsértés miatt kötelezi a(z)
  - Duna House Holding Nyrt.-t 5.280.000,- – azaz ötmillió-kettőszáznyolcvanezer – Ft;
  - Duna House Franchise Szolgáltató Kft.-t 15.620.000,- – azaz tizenötmillió-hatszázhuszezer – Ft;
  - Otthon Centrum Holding Kft.-t 320.000,- – azaz háromszázhuszezer – Ft;
  - Otthon Centrum Franchising Tanácsadó Kft.-t 11.420.000,- – azaz tizenegymillió-négy százhuszezer – Ft;
 bírság megfizetésére.

Az eljárás alá vontak a bírságot a határozat kézhezvételétől számított harminc napon belül kötelesek megfizetni a Gazdasági Versenyhivatal 10032000-01037557-00000000 számú bírságbevételei számlájára. Befizetéskor a közlemény rovatban feltüntetendő: az eljárás alá vont neve, a versenyfelügyeleti eljárás száma, a befizetés jogcíme (bírság). Ha a kötelezett a bírságfizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, késedelmi pótlékot köteles fizetni. A késedelmi pótlék mértéke minden naptári nap után a felszámítás időpontjában érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének 365-öd része. A bírság és a késedelmi pótlék meg nem fizetése esetén a Gazdasági Versenyhivatal megindítja a határozat végrehajtását.

- III. Az eljáró versenytanács megállapítja, hogy a Duna House Franchise Szolgáltató Kft. az általa létrehozott ingatlanközvetítői franchise hálózat működésére vonatkozó szabályzatokban rögzített,
  - a. a hálózat tagjai által alkalmazott megbízási díjak mértékére vonatkozó előírásokkal a Tpv. 11. §-a (2) bekezdésének a) pontja és (1) bekezdése alapján 2006. és 2015. májusa között tiltott viszonteladási ármeghatározást követett el,

- b. a hálózat tagjainak működési területére vonatkozó előírások a Tpv. 11. §-a (2) bekezdésének d) pontja és (1) bekezdése alapján 2003 és 2015. májusa között tiltott piacfelosztásnak minősülnek.

IV. Az eljáró versenytanács a III. pontban meghatározott jogsértés miatt kötelezi a Duna House Franchise Szolgáltató Kft.-t 28.750.000,- – azaz huszonnyolcmillió-hétszázötvenezer – Ft bírság megfizetésére.

Az eljárás alá vont a bírságot a határozat kézhezvételétől számított harminc napon belül köteles megfizetni a Gazdasági Versenyhivatal 10032000-01037557-00000000 számú bírságbevételei számlájára. Befizetéskor a közlemény rovatban feltüntetendő: az eljárás alá vont neve, a versenyfelügyeleti eljárás száma, a befizetés jogcíme (bírság). Ha a kötelezett a bírságfizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, késedelmi pótlékot köteles fizetni. A késedelmi pótlék mértéke minden naptári nap után a felszámítás időpontjában érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének 365-öd része. A bírság és a késedelmi pótlék meg nem fizetése esetén a Gazdasági Versenyhivatal megindítja a határozat végrehajtását.

V. Az eljáró versenytanács megállapítja, hogy az Otthon Centrum Franchising Kft. az általa létrehozott ingatlanközvetítői franchise hálózat működésére vonatkozó szabályzatokban rögzített,

- a. a hálózat tagjai által alkalmazott megbízási díjak mértékére vonatkozó előírásokkal 2008. szeptember 1-jétől 2014. szeptember végéig a Tpv. 11. §-a (2) bekezdésének a) pontja és (1) bekezdése alapján tiltott viszonteladási ármeghatározást követett el,
- b. a hálózat tagjainak működési területére vonatkozó szabályok 2004-től 2015-ig a Tpv. 11. §-a (2) bekezdésének d) pontja és (1) bekezdése alapján tiltott piacfelosztásnak minősülnek.

VI. Az eljáró versenytanács az V. pontban meghatározott jogsértés miatt kötelezi az Otthon Centrum Franchising Kft.-t 14.290.000,- – azaz tizennégy millió-kettőszázkilencvenezer – Ft bírság megfizetésére.

Az eljárás alá vont a bírságot a határozat kézhezvételétől számított harminc napon belül köteles megfizetni a Gazdasági Versenyhivatal 10032000-01037557-00000000 számú bírságbevételei számlájára. Befizetéskor a közlemény rovatban feltüntetendő: az eljárás alá vont neve, a versenyfelügyeleti eljárás száma, a befizetés jogcíme (bírság). Ha a kötelezett a bírságfizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, késedelmi pótlékot köteles fizetni. A késedelmi pótlék mértéke minden naptári nap után a felszámítás időpontjában érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének 365-öd része. A bírság és a késedelmi pótlék meg nem fizetése esetén a Gazdasági Versenyhivatal megindítja a határozat végrehajtását.

VII. Az eljáró versenytanács nevesíti a Duna House Franchise Szolgáltató Kft.-vel és a Duna House Holding Nyrt.-vel egy vállalkozáscsoportba tartozó, jelen eljárásba ügyfélként bevont alábbi tagvállalkozásokat – mivel a Tpv. 78. § (5) bekezdése alapján külön végzésben egyetemlegesen kívánja kötelezni – a bírság be nem hajtott részének megfizetésére, amennyiben a bírságot a vállalkozáscsoport jogsértést megvalósító tagja önként nem fizeti meg, és a végrehajtás sem vezet eredményre:

- a. HITELCENTRUM Szolgáltató Kft.
- b. HOME MANAGEMENT Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft.
- c. REIF 2000 Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó Kft.

- VIII. Az eljáró versenytanács nevesíti az Otthon Centrum Franchising Kft.-vel és az Otthon Centrum Holding Kft.-vel egy vállalkozáscsoportba tartozó, jelen eljárásba ügyfélként bevont alábbi tagvállalkozásokat – mivel a Tpv. 78. § (5) bekezdése alapján külön végzésben egyetemlegesen kívánja kötelezni – a bírság be nem hajtott részének megfizetésére, amennyiben a bírságot a vállalkozáscsoport jogsértést megvalósító tagja önként nem fizeti meg, és a végrehajtás sem vezet eredményre:
- Belvárosi Irodák Béta Ingatlanközvetítő Kft.
  - BXI Ingatlanközvetítő Kft.
  - HC Központ Pénzügyi Közvetítő Kft.
  - OC & Co. Hegyvidék Ingatlanközvetítő Kft.
  - Otthon Centrum Solutions Kft.
  - Biggeorge Holding Kft.

A határozat felülvizsgálatát az ügyfél a közléstől számított harminc napon belül kérheti a Versenytanácsnál benyújtott, vagy ajánlott küldeményként postára adott keresettel. A Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart, mely kérelmet az ügyfél a keresetlevélben terjesztheti elő.

## **Indokolás**

### **I.**

#### **Előzmények**

1. A Gazdasági Versenyhivatal (a továbbiakban: GVH) Vj/57/2014. sz. alatt 2014. július 3-án versenyfelügyeleti eljárást indított, mert észlelte, hogy a DUNA HOUSE FRANCHISE Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság és az Otthon Centrum Franchising Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság eljárás alá vont, országos hálózattal rendelkező ingatlanközvetítő vállalkozások között 2013-ban olyan együttműködés jött létre, amelynek keretében egyes megbízások mindkét ingatlanközvetítő hálózat értékesítői számára elérhetővé és értékesíthetővé váltak, illetve az érintett ingatlanok mindkét ingatlanközvetítő hálózat weboldalán megjelentek. Az eljárás alá vontak között létrejött együttműködés következtében a két ingatlanközvetítő által az érintett megbízások esetén alkalmazott szolgáltatási feltételek, így különösen az alkalmazott jutalékok egységessé válhattak, a jutalékok emelését eredményezve.
2. Az eljárás alá vontak közötti együttműködés hosszabb távon alkalmas lehet továbbá arra, hogy a két vállalkozás piaci részesedését az ingatlanközvetítői piac eladói oldalán jelentősen tovább növelje, kiszorítva a versenytársakat az érintett piac ezen oldaláról. Ezzel az eljárás alá vontak Tpv. 11. § (2) bekezdésének a) és d) pontjaiban foglalt tényállás megvalósításával valószínűsíthetően megsértették a Tpv. 11. §-ának (1) bekezdésében előírt tilalmat.
3. A GVH 2015. június 11-én kelt, Vj/57-109/2014. sz. végzésével a versenyfelügyeleti eljárásba ügyfélként bevonta a Duna House Holding Ingatlanforgalmi,- Kezelő és Szolgáltató Zrt.-t és a Biggeorge's Vagyonkezelő Kft.-t.
4. A GVH Vj/74/2014. sz. alatt 2014. november 27-én versenyfelügyeleti eljárást indított a DUNA HOUSE FRANCHISE Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal szemben.
5. A vizsgálatot elrendelő, a versenyfelügyeleti eljárást megindító, Vj/74-02/2014. sz. végzés indokolása szerint a GVH észlelte, hogy a DUNA HOUSE FRANCHISE Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Duna House Franchise Kft. vagy DHF) a franchise hálózatába tartozó partnerekkel azok üzleti tevékenységére vonatkozóan olyan megállapodásokat kötött, amelyek egyes rendelkezései – különösen a jutalék legkisebb mértéke, illetve az értékesítési

- tevékenység területi alapon történő korlátozásai vonatkozásában – feltehetően tiltott versenykorlátozásnak minősülnek, így a Duna House Franchise Kft. ezen magatartása a Tpv. 11. §-a (2) bekezdésének a) és d) pontjaiban foglalt tényállás megvalósításával valószínűsíthetően megsértette a Tpv. 11. §-ának (1) bekezdésében előírt tilalmat.
6. A versenyfelügyeleti eljárás kiterjed a Duna House Franchise Kft. és a franchise hálózatába tartozó partnerek között létrejött, a partnerek üzleti tevékenységét szabályozó összes megállapodásra – azok megjelenési formájától függetlenül –, a franchise hálózat létrehozásának időpontjától kezdődően.
  7. A GVH Vj/75/2014. sz. alatt 2014. november 27-én versenyfelügyeleti eljárást indított az Otthon Centrum Franchising Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság ellen gazdasági versenyt korlátozó megállapodás tilalmának feltételezett megsértése miatt, mivel észlelte, hogy franchise hálózatába tartozó partnerekkel azok üzleti tevékenységére vonatkozóan olyan megállapodást kötött, amelyek egyes rendelkezései – különösen a jutalék legkisebb mértéke, illetve az értékesítési tevékenység területi alapon történő korlátozásai vonatkozásában – feltehetően tiltott versenykorlátozásnak minősülnek, így az eljárás alá vont vállalkozás e magatartásával Tpv. 11. §-a (2) bekezdésének a) és d) pontjaiban foglalt tényállás megvalósításával valószínűsíthetően megsértette a Tpv. 11. §-ának (1) bekezdésében előírt tilalmat.
  8. A Vj/57/2014., Vj/74/2014. és a Vj/75/2014. sz. ügyekben az eljáró versenytanács 2016. augusztus 4-én kelt, Vj/57-288/2014., Vj/74-73/2014. és a Vj/75-87/2014. sz. végzésekkel a Tpv. 72. § (1) bekezdése alapján ezen versenyfelügyeleti eljárások iratait egyesítés, egységes vizsgálati jelentés, valamint a Duna House csoport és az Otthon Centrum csoport többi tagvállalkozásának ügyfélkénti bevonása céljából a Tpv. 78. § (5) bekezdése szerinti mögöttes helytállási kötelezettségére tekintettel a vizsgálóknak 2016. szeptember 28-ig visszaadta.
  9. A vizsgálók 2016. szeptember 15-én kelt, Vj/57-316/2014., Vj/74-74/2014. és Vj/75-88/2014. sz. végzésükkel egyesítették a Vj/57/2014., a Vj/74/2014. és a Vj/75/2014. sz. eljárásokat.
  10. A vizsgálók 2016. szeptember 22-én kelt, Vj/57-318/2014., Vj/74-76/2014. és a Vj/75-90/2014. sz. végzésükkel ügyfélként bevonták az egyesített eljárásokba a HITELCENTRUM Szolgáltató Kft.-t, a HOME MANAGEMENT Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft.-t, a REIF 2000 Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó Kft.-t, a Belvárosi Irodák Béta Ingatlanközvetítő Kft.-t, a BXI Ingatlanközvetítő Kft.-t, a HC Központ Pénzügyi Közvetítő Kft.-t, az OC & Co. Hegyvidék Ingatlanközvetítő Kft.-t és az Otthon Centrum Solutions Kft.-t annak érdekében, hogy a Tpv. 78. § (5) bekezdése alkalmazható legyen velük szemben.
  11. A vizsgálók 2016. október 7-én Vj/57-340/2014., Vj/74-98/2014., Vj/75-112/2014. alszámokon a Versenytanács elé terjesztették a vizsgálati jelentést és a versenyfelügyeleti eljárás iratait, melynek következtében a versenyfelügyeleti eljárás a Tpv. 47. § (1) és (2) bekezdése alapján ismételt versenytanács szakaszba került.
  12. Az eljáró versenytanács 2016. november 29-én Vj/57-380/2014., Vj/74-138/2014. és Vj/75-152/2014. sz. végzésével az egyesített versenyfelügyeleti eljárások iratait az Otthon Centrum Holding Kft. ügyfélként történő bevonása céljából a vizsgálóknak visszaadta. A vizsgálók 2016. november 30-án kelt, Vj/57-381/2014., Vj/74-139/2014. és Vj/75-153/2014. sz. végzésükkel ügyfélként bevonták az eljárásba az Otthon Centrum Holding Kft.-t, a kiegészítő vizsgálati jelentést Vj/57-322/2014., Vj/74-140/2014. és Vj/75-154/2014. alszámokon terjesztették az eljáró versenytanács elé.
  13. A vizsgálatot lezáró jelentés és a versenyfelügyeleti eljárás iratanyaga alapján az eljáró versenytanács a Tpv. 73/A. §-ának (1) bekezdése szerint az eljárás alá vontak egyezségi kísérletben történő felhívásáról döntött, mivel az eljárás gyors és eredményes befejezése szempontjából célszerűnek tartotta nyilatkozattételre felhívni az eljárás alá vont vállalkozásokat arra vonatkozóan, hogy részt kívánnak-e venni egyezségi kísérletben.
  14. Az eljáró versenytanács 2016. október 10-én kelt, Vj/57-350-351/2014., Vj/74-108-109/2014., Vj/75-122-123/2014. számon iktatott, egyezségi kísérletre való felhívására a Duna House Holding

- Nyrt. és a Duna House Franchise Szolgáltató Kft. 2016. október 24-én kelt, Vj/57-353/2014., Vj/74-111/2014., Vj/75-125/2014. számon iktatott határidőben tett nyilatkozatában jelezte, hogy a Tpvt.73/A. §-a szerinti egyezségi kísérletben részt kíván venni.
15. Az eljáró versenytanács 2016. október 10-én kelt, Vj/57-349,352/2014., Vj/74-107, 110/2014., Vj/75-121,124/2014. számon iktatott, egyezségi kísérletre való felhívására a Biggeorge Holding Kft., majd az Otthon Centrum Holding Kft. és az Otthon Centrum Franchising Tanácsadó Kft. 2016. október 25-én kelt, Vj/57-354,355/2014., Vj/74-112,113/2014., Vj/75-126,127/2014. számon iktatott határidőben tett nyilatkozatában jelezte, hogy a Tpvt.73/A. §-a szerinti egyezségi kísérletben részt kíván venni.
16. Az eljáró versenytanács – az eljárás alá vontak fenti nyilatkozataira figyelemmel – a Tpvt. 73/A. § (2) bekezdése alapján a közös álláspont kialakítására szóbeli ügyfélmeghallgatásokat rendelt el, amelyek során az eljáró versenytanács mind a Duna House csoport feltételezett jogsértést elkövető tagvállalkozásaival, mind az Otthon Centrum csoport feltételezett jogsértést elkövető tagvállalkozásaival az egyesített ügyek minden vizsgált magatartása vonatkozásában közös álláspontra jutott a Tpvt. 73/A. § (2) bekezdése és a Gazdasági Versenyhivatal Elnökének és a Gazdasági Versenyhivatal Versenytanács Elnökének az egyezségi kísérletről szóló 3/2015. számú közleményének (a továbbiakban: Egyezségi Közlemény) 69-71. pontjai alapján.
17. Ezt követően az Otthon Centrum Holding Kft., az Otthon Centrum Franchising Tanácsadó Kft. és a Biggeorge Holding Kft. Vj/57-394/2014., Vj/74-152/2014., Vj/75-166/2014. sz. alatt, valamint a Duna House Franchise Szolgáltató Kft. és a Duna House Holding Nyrt. Vj/57-395-2014., Vj/74-153/2014., Vj/75-167/2014. sz. alatt egyezségi nyilatkozatot nyújtottak be.
18. Az eljáró versenytanács 2016. december 23-án Vj/57-398/2014., Vj/74-156/2014., Vj/75-170/2014. sz. alatt közölte előzetes álláspontját az eljárás alá vontakkal, melyre 2017. január 4-én az eljárás alá vontak Vj/57-401/2014., Vj/74-157/2014., Vj/75-171/2014. és Vj/57-402/2014., Vj/74-158/2014., Vj/75-172/2014. sz. alatt a Tpvt. 73/A. § (4) bekezdése szerinti nyilatkozatot terjesztettek elő.

## **II.**

### **Az eljárás alá vont vállalkozások**

#### **II. 1. A Duna House Csoporthoz tartozó eljárás alá vont vállalkozások**

19. A Duna House Holding Ingatlanforgalmi,- Kezelő és Szolgáltató Zrt. 2015 októberében Duna House Holding Nyrt.-vé (a továbbiakban: DHH) alakult át. A vállalkozás holding társaság, amely a Duna House (a továbbiakban: DH) cégcsoporthoz tartozó leányvállalatok tulajdonosi feladatait látja el. Tevékenysége vagyionkezelés. A leányvállalatainak nyújtott szolgáltatásokon kívül egyéb üzleti tevékenységet nem végez. A DHH közvetlen irányítása alá az eljárás alá vont DHF mellett számos további vállalkozás tartozik, többek között a Reif 2000 Kft., Duna House Hotel Centrum Kft., a Duna House Biztosításközvetítő Kft., a DH Projekt Kft., a Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft., a Home Management Kft., az Energetikai Tanúsítvány Kft.
20. A DHH 2015. évi hitelesített nettó árbevételének összege 172.499.000,- Ft volt.
21. A Duna House Franchise Szolgáltató Kft. (a továbbiakban: DHF) végzi a Duna House franchise ingatlanközvetítő hálózat (a továbbiakban: DH hálózat) üzemeltetését, amely 2003-ban kezdte működését. A DHF mint franchise-átadó az ingatlanközvetítői hálózat irányítója és koordinálója. A DHF tulajdonában állnak a védjegyek, a know how, az oktatási anyagok, a módszertan, valamint a saját fejlesztésű IT rendszer. A DHF feladata a hálózat működtetése és annak kiszolgálása, a márkanév fenntartása és népszerűsítése, az informatikai háttér biztosítása és a stratégiai, üzleti irány meghatározása. A franchise partnerek – a DHH irányítása alá tartozó Reif 2000 Kft. kivételével – független vállalkozások, amelyek a DHF-fel kötött franchise szerződés alapján a DHF hálózat által

nyújtott szolgáltatásokat kínálják ügyfeleik részére. Egy franchise partner több irodával is rendelkezhet. A franchise partnerek saját tőkéből egységes arculatú irodákat alakítanak ki.

22. A DH hálózat komplex ingatlanközvetítői szolgáltatást nyújt ügyfeleinek, így az ingatlanközvetítési tevékenység mellett hitel-, biztosítás, és pénzügyi szolgáltatások közvetítése mellett energetikai tanúsítvány készítését, projekt management értékelést, értékbecslési szolgáltatást is végez, amely szolgáltatások a franchise hálózaton keresztül érhetőek el.
23. A DHF 2015. évi hitelesített nettó árbevételének összege 857.145.000,- Ft volt.

## **II. 2. Az Otthon Centrum Csoporthoz tartozó vállalkozások**

24. A Biggeorge Holding Kft. (a továbbiakban: BGH) – korábbi megnevezése szerint Biggeorge's Vagyonkezelő Kft. – eljárás alá vont vállalkozást GYLK Vagyonkezelő Kft. néven 2001-ben alapították, vagyonkezelési és bérbeadási tevékenységet végez, sem az ingatlanközvetítői piacon, sem az ahhoz közvetlenül kapcsolódó piacokon nem tevékenykedik.
25. A BGH által irányított vállalkozáscsoporton belül csak az Otthon Centrum Holding Kft. (a továbbiakban: OCH) közvetlen irányítása alatt működő egyes vállalkozások fejtenek ki tevékenységet az ingatlanközvetítői piacon és a hozzá kapcsolódó hitelközvetítői piacon. Az OCH a BGH 100%-os tulajdonában van, így az Otthon Centrum Franchising Tanácsadó Kft. (a továbbiakban: OCF) közvetett irányítója ez a vállalkozás.
26. Az OCH közvetlen irányítása alatt működő vállalkozások (a továbbiakban: OC csoport) fejtenek ki tevékenységet az ingatlanközvetítői piacon és a hozzá kapcsolódó hitelközvetítői piacon. Az OCH kizárólag holding tevékenységet folytat ezeken a területeken az OC csoporthoz tartozó vállalkozások tekintetében. Az OC hálózathoz tartoznak, illetve ingatlanközvetítéssel foglalkoznak a vállalkozáscsoporthoz tartozó alábbi vállalkozások: a BXI Ingatlanközvetítő Kft., az OC&Co. Hegyvidék Kft., a Szat4 Ingatlanforgalmazó Kft., a Belvárosi Irodák Béta Kft., az OC&Co. Prestige Kft. és az OC Irodák Ingatlanközvetítő Kft.
27. Az OCH 2015. évi hitelesített nettó árbevételének összege 25.241.000,- Ft volt.
28. Az OCF az Otthon Centrum Franchise Hálózat (a továbbiakban: OC hálózat) üzemeltetését végzi. Az OC hálózat kialakításának célja az Otthon Centrum brand bevezetése és megerősítése volt az ingatlanközvetítői piacon, különösen a lakossági ügyfelek minél szélesebb körű kihasználása, főként a használt lakások piacán.
29. Az OCF, mint franchise átadó franchise szerződés alapján átengedi az általa kifejlesztett üzleti modellt – know-how-t, adatbázist, szoftveralkotást, valamint az OC védjegyek használatát – a vele franchise jogviszonyban álló franchise átvevő gazdasági társaságok részére. Az OCF maga nem végez ingatlanközvetítési tevékenységet.
30. Az OCF 2015. évi hitelesített nettó árbevételének összege 616.672.000,- Ft volt.

## **III.**

### **Az érintett piac**

31. Az érintett piac meghatározásának a célja az adott vizsgált magatartás kapcsán a versenynyomás feltérképezése a releváns tények és körülmények alapján. Az érintett piac meghatározásának alapvető kérdése a versenynyomás gyakorlásának valós lehetősége. Ha a piacot befolyásoló hatás elméleti lehetősége nem érvényesülhet, akkor kínálati helyettesíthetőségről nem beszélhetünk. Az érintett piac az a piac, amely tekintetében a versenykorlátozó, kizáró, illetőleg torzító hatás jelentkezik. Az érintett piac a Tptv. 14. §-ának (1) bekezdése szerint a megállapodás tárgyát alkotó áru és a földrajzi terület által determinált. Földrajzi piac az, amelyen kívül a fogyasztó nem, vagy

csak számottevően kedvezőtlenebb feltételek mellett tudja az árut beszerezni, vagy az áru értékesítője nem, vagy csak számottevően kedvezőtlenebb feltételek mellett tudja az árut értékesíteni.

32. Az ingatlanközvetítő hálózatok által kínált szolgáltatás – keresleti és kínálati oldalról egyaránt a piaci sajátosságokra tekintettel – olyan mértékben és módon megkülönböztethető az egyéb ingatlanközvetítők által kínált szolgáltatástól, hogy azok elkülönült szolgáltatási piacként való definiálása indokolt.
33. A jelen egyesített ügyben Vj/57/2014. számon vizsgált horizontális jogsértés esetén a vizsgált együttműködés a DH és az OC ingatlanközvetítő hálózatok használt és új építésű lakóingatlanokra és lakóingatlan építésére alkalmas telkekre vonatkozó egyes, azok értékesítésére irányuló megbízásainak keresztértékesítését foglalta magában.
34. Erre figyelemmel a horizontális együttműködéssel érintett szolgáltatási piac az ingatlanközvetítői hálózatok használt (és új építésű) lakóingatlanok értékesítésére vonatkozó ingatlanközvetítési tevékenységében határozható meg. A két hálózat együttes piaci részesedése az ingatlanközvetítői hálózatok által kínált ingatlanközvetítői szolgáltatások magyarországi piacán a tíz százalékot lényegesen meghaladja.
35. A jelen egyesített ügyben Vj/74/2014. és Vj/75/2014. számon vizsgált vertikális jogsértések esetén az érintett szolgáltatási piac a lakossági ingatlanokhoz kapcsolódó, ingatlanközvetítő hálózatok által kínált ingatlanközvetítői szolgáltatások piaca (beleértve az értékesítéshez kapcsolódó szolgáltatásokat, a bérbeadási szolgáltatások kivételével).
36. A Tptv. 13. §-ának (3) bekezdése szerint a 10%-os küszöbérték alatti piaci részesedésnek a megállapodás időtartama alatt minden naptári évben fenn kell állni ahhoz, hogy a megállapodás mentesülhessen, amely feltétel sem a DHF, sem az OCF esetén nem teljesül.

#### **IV.**

#### **A feltárt tényállás**

#### **IV. 1. A Vj/57/2014. sz. alatt vizsgált horizontális jogsértés tényállása**

37. A DHH és az OCH között a DHF és az OCF közreműködésével 2013-tól egyeztetések folytak a használt és új építésű ingatlanokra, illetve lakóingatlan építésére alkalmas telkekre vonatkozó a Duna House hálózat kiemelt, valamint az Otthon Centrum hálózat kizárólagos és komfort (félkizárólagos) típusú ingatlanközvetítési megbízásai keresztértékesítésben történő együttműködésről.
38. Az együttműködés hatálya alá tartozó kizárólagos típusú megbízások közös jellemzője, hogy azok fennállta alatt további ingatlanközvetítő nem kapcsolódhat be az ingatlan értékesítésbe. A keresztértékesítés lényege általánosságban, hogy más értékesítő képviseli az ingatlant értékesíteni kívánó eladót, és más az ingatlant vásárolni kívánó vevőt, ugyanakkor a két értékesítő együttműködése eredményeképpen kerül sor az adásvételi szerződés megkötésére, azaz az ingatlan értékesítésére. A DH és az OC hálózatok közötti keresztértékesítési együttműködés révén az egyik hálózat értékesítője által kötött kizárólagos típusú megbízás kapcsán a másik hálózat értékesítője is közvetíthette a vevőt.
39. Az együttműködés elvi lehetőségéről, illetve annak kereteiről a DHH és az OCH folytattak egyeztetést. A vizsgált együttműködés kialakításához szükséges operatív megbeszélések alapvetően már a DHF és az OCF között zajlottak.
40. A keresztértékesítési együttműködés kialakítása és működtetése érdekében az eljárás alá vontak között számos egyeztetésre került sor személyes találkozó, telefonbeszélgetések és e-mailváltások formájában, amelyek közül az eljáró versenytanács az alábbi bizonyítékot emeli ki: A 2013. április 4-i, „*updated anyagok*” tárgyú e-mailben az OCF képviselője a DHH, a DHF és az OCH részére is



átküldi az ún. Pilot Schedule-t. Az együttműködéssel érintett budapesti területeken az egyeztetett kizárólagos megbízási jutalék 3,9% lett, azzal, hogy a minimum megbízási jutalék mértéke 6 millió Ft ingatlan értékhatár alatt 300 ezer, ezen értékhatár felett pedig 400 ezer Ft. A nagy értékű ingatlanokra, 60 millió Ft-os értékhatár felett, 3,9%-nál kedvezőbb megbízási jutalék volt alkalmazható, sávosan, meghatározott értékhatártól függően. A két hálózat egyeztetésének eredményeként kialakult, a budapesti területeken, kizárólagos típusú megbízásokra érvényes 3,9%-os megbízási jutalék a két hálózat tagjai előtt is ismert volt. Az agglomerációs és vidéki településeken területenként eltérő megbízási jutalékokat alkalmaztak, mind a megbízási jutalék százalékát, mind a minimum jutalék mértékét illetően.

41. Ténylegesen 2013. május 1-jén, egyes budapesti kerületek (I., V., VI., VII., VIII., IX. és XI. kerületek) részvételével kezdődött meg a két hálózat közötti keresztértékesítés, majd 2013. július 1-jével Budapest teljes területére és az agglomerációra, valamint egyes vidéki városokra és környékére is kiterjedt az együttműködés. Ezt követően még további vidéki területek csatlakoztak az együttműködéshez, az ország szinte egész területét lefedve. Az együttműködés az ahhoz csatlakozó területeken fekvő ingatlanokra vonatkozó, fentiek szerinti megbízások keresztértékesítését jelentette.
42. Az OCF és a DHF franchise partnerei maguk döntöttek arról, csatlakoznak-e az együttműködéshez, a csatlakozásról az OCF és a DHF sem kötött külön szerződést franchise partnereivel.
43. A két hálózat tagjai a (potenciális) ügyfeleknek a megbízási szerzés során adott – alapvetően szóbeli – tájékoztatás során ismertették a két hálózat közötti együttműködés tényét. A DHF és az OCF honlapján is megjelent – és 2014 októberében még biztosan elérhető volt – egy tájékoztatás arról, hogy az együttműködés elindult, valamint, hogy az pontosan mit jelent.
44. A két hálózat közötti együttműködés szabályainak az egyes hálózatokban történő érvényesítése a DHF, illetve az OCF normarendszerén keresztül vált lehetővé, az az egyes hálózatokban a franchise partnerek tevékenységére irányadó franchise szerződések, valamint a hálózati szabályzatok révén.
45. A 2013. április 26-ai e-mailek értelmében a DHF és az OCF a kizárólagos típusú megbízásaik számára és a megbízási jutalékaik alakulására vonatkozó információt cserélt egymással.
46. [üzleti titok]

#### IV. 2. A Vj/74/2014. sz. alatt vizsgált vertikális jogsértések tényállása

47. A DHF és az általa létrehozott ingatlanközvetítői hálózat tagjai között létrejött szerződések mind a „Franchise-szerződés” nevet viselik és tartalmilag is a franchise jogviszony klasszikus elemeit fogják át. A szerződésekben a DHF részletesen rögzíti, milyen formában kötelesek a Franchise Partnerek (a továbbiakban: FP) ingatlanközvetítői szolgáltatásokat nyújtani, milyen feltételekkel alkalmazhatják az egységes üzleti megoldást. A DHF és a FP-ek a vertikum eltérő szintjein helyezkednek el, így a közöttük létrejött franchise szerződések vertikális megállapodásnak minősülnek.

##### A) A viszonteladási ár meghatározásával összefüggő tényállás

48. A jutalékokra vonatkozóan a franchise-szerződés nem tartalmaz rendelkezést, az arra vonatkozó szabályok a mindenkori Kézikönyvben jelentek meg.
49. A DH franchise hálózat működésére vonatkozó szabályokat magában foglaló Kézikönyv mindenkori szövege úgy rendelkezett, hogy [üzleti titok]
50. Kezdetben a Kézikönyv maga tartalmazta az alap megbízási díj mértékét mind az értékesítés, mind a bérbeadás vonatkozásában, majd 2006-tól kezdődően megjelentek a DHF **IT rendszerében a jutaléktáblázatok**, [üzleti titok]
51. [üzleti titok]
52. [üzleti titok]

53. [üzleti titok]
54. [üzleti titok]
55. [üzleti titok]
56. [üzleti titok]
57. [üzleti titok]
58. [üzleti titok]
59. [üzleti titok]
60. [üzleti titok]
  - [üzleti titok]
  - [üzleti titok]
  - [üzleti titok]
  - [üzleti titok]
  - [üzleti titok]
  - [üzleti titok]
61. A DHF átalakította a fent már ismertetett megbízási rendszerét 2015 júniusában és erről önkéntes adatszolgáltatás keretében tájékoztatta a GVH-t.
  - [üzleti titok]
  - [üzleti titok]
  - [üzleti titok]
  - [üzleti titok]
  - [üzleti titok]
  - [üzleti titok]
  - [üzleti titok]
  - [üzleti titok]
62. Ezt követően a DHF újabb módosításokat hajtott végre, melyekről önkéntes adatszolgáltatás keretében tájékoztatta a GVH-t.

## **B) A Franchise Partnerek működési területére vonatkozó korlátozás tényállása**

63. A DH hálózatban alkalmazott franchise-szerződések a hálózat [üzleti titok]
64. A franchise-szerződésben foglalt területi kizárólagosság szabályát [üzleti titok]
65. [üzleti titok]
66. A franchise-szerződések [üzleti titok]
67. Ugyanakkor mindvégig [üzleti titok]

## **IV. 3. A Vj/75/2014. sz. alatt vizsgált jogsértések tényállása**

68. Az OCF 2004. évtől kezdte létrehozni ingatlanközvetítői franchise hálózatát. A versenyfelügyeleti eljárás tárgyát képező versenykorlátozó rendelkezések – kisebb-nagyobb módosításokkal – folyamatosan jelen voltak a hálózat működésére vonatkozó franchise szerződésekben és szabályzatokban, a kezdetektől napjainkig.
69. Az OC hálózat működését az ún. **franchise alapidokumentumok** szabályozzák, ezek közé tartoznak a franchise szerződések (FSZ), a mindenkor Működési Szabályzat (MÜKI) és a Franchise Kézikönyv. Ami a franchise alapidokumentumok hierarchiáját, belső logikáját illeti: a FSZ elválaszthatatlan részét képezi a mellékleteként szereplő Működési Szabályzat, amelynek viszont elválaszthatatlan részét képezte a Franchise Kézikönyv, amennyiben ezen szabályok egymásnak ellentmondanak, a FSZ szövege az irányadó.
70. [üzleti titok] A MÜKI az OCF által működtetett online informatikai rendszerben, [üzleti titok]

71. Az első, az OC hálózatban érvényes, a GVH rendelkezésére bocsátott MÜKI a 2006. évben került kiadásra, ezt követően jelent meg MÜKI a 2008., 2009., 2010., 2012., 2013. és 2014. években. Az OCF és a FP-ek a vertikum eltérő szintjein helyezkednek el, így a közöttük létrejött franchise szerződések vertikális megállapodásnak minősülnek.
72. A FSZ mindenkori szövege is tartalmazta, [üzleti titok]
73. [üzleti titok]
74. A MÜKI korábban hatályos szövege szerint [üzleti titok]. A Franchise Kézikönyv elnevezés [üzleti titok]
75. [üzleti titok]

#### A) A viszonteladási ár meghatározása

76. [üzleti titok]
77. [üzleti titok]
78. A FSZ-ek 4. számú mellékletében található üzleti terv 8. pontja szerint a megbízók felé felszámítandó **jutaléksáv [üzleti titok] % + ÁFA, a MÜKI-ben részletesen ismertettek szerint.**
79. [üzleti titok]
80. [üzleti titok]
81. A jutaléksáv tekintetében elmondható, hogy a használt lakóingatlanra vonatkozó ingatlanközvetítői szolgáltatás franchise alapidokumentumban szereplő jutaléka mindvégig [üzleti titok] között alakult, az ennél alacsonyabb jutalékmértékek az újjépítésű ingatlanok közvetítésére vonatkoztak a hálózati részletszabályok alapján. A FSZ-ek mellékletében rögzített tágabb jutaléksáv ezért a vizsgált magatartás szempontjából [üzleti titok] volt. A hatályos Franchise Kézikönyv is tartalmazott fix jutalékmértékeket, ahogyan erre a MÜKI szövege is utalt.
82. Az OC hálózat által az ügyfelek irányában 2008-tól alkalmazott megbízási formanyomtatványok a MÜKI-vel és a Franchise Kézikönyvvel összhangban előre nyomtatottan tartalmazták a kötési jutalék százalékos mértékét, továbbá ezen felül minimáldíj tételeket is rögzítettek. [üzleti titok] A minimumdíjakra vonatkozó szabályok szövegezése sem utalt arra, hogy ezen díjak ajánlott minimumértékek.
83. [üzleti titok]:
  - [üzleti titok]
  - [üzleti titok]
84. [üzleti titok]
85. [üzleti titok] **módosulnak a megbízási szerződés minták: nem szerepelnek már azokban az előre nyomtatott, százalékos megbízási díj mértékek.** Megjelenik bennük ugyan továbbra is a „minimum” kifejezés, azonban a **minimum megbízási díj mértéke szintén nem található azokon előre nyomtatottan, és a „minimum”, valamint a „minimáldíj” kifejezések mellett lévő rubrika üresen hagyott.** A szerződésminták a minimum díj konkrét összegére történő utalást sem tartalmaznak.
86. 2014. októberétől módosult a FSZ is, amely szerint csak a MÜKI-ben szereplő, attól felfelé eltérő jutalékkulcs megállapítása vonhat maga után szankciót.
87. Az OC hálózati szabályok az irányadó jutalékból adható kedvezmények tekintetében is tartalmaztak szabályokat.
88. [üzleti titok]
89. [üzleti titok]
90. [üzleti titok]

#### B) A Franchise Partnerek működési területére vonatkozó korlátozással összefüggő tényállás

91. [üzleti titok]
92. A 2003-2012 közötti időszakban eladói megbízásokat a partnerek működési területükön belül fekvő ingatlanok tekintetében vehettek fel, az erre vonatkozó szabályok explicit megjelentek a FSZ-ek és a MŰKI-k szövegében is. [üzleti titok]
93. [üzleti titok]
94. A franchise alapidokumentumokban kifejezetten szerepel az a kitétel, miszerint a [üzleti titok]
95. [üzleti titok]
96. [üzleti titok]
97. [üzleti titok]
98. A 2005. évi FSZ mintában az is szerepelt, hogy az OCF jogosult azon FP-eket szankcionálni – a FSZ korábban ismertetett 5.6. pontja alapján – amelyek ezt a tilalmat megszegik.
99. [üzleti titok]
100. [üzleti titok]
101. [üzleti titok]
102. [üzleti titok]
103. [üzleti titok]
104. [üzleti titok]
105. [üzleti titok]
106. [üzleti titok]
107. [üzleti titok]
108. [üzleti titok]
109. [üzleti titok]
110. [üzleti titok]
111. A MŰKI 2014-es szövege arra hívja fel a hálózat tagjait, hogy a fenti esetben [üzleti titok]

## **V.** **Jogi háttér**

112. A Tpvt. 1. §-a szerint a törvény hatálya kiterjed a természetes és a jogi személynek, valamint a jogi személyiség nélküli gazdasági társaságnak - ideértve a külföldi székhelyű vállalkozás magyarországi fióktelepét is a VI. fejezetben szabályozott magatartások kivételével (a továbbiakban az előzőek együtt: vállalkozás) a Magyar Köztársaság területén tanúsított piaci magatartására, kivéve, ha törvény eltérően rendelkezik.
113. A Tpvt. 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.
114. A Tpvt. 11. § (2) bekezdése szerint ez a tilalom vonatkozik különösen:
- a) a vételi vagy az eladási árak, valamint az egyéb üzleti feltételek közvetlen vagy közvetett meghatározására;
  - b) az előállítás, a forgalmazás, a műszaki fejlesztés vagy a befektetés korlátozására vagy ellenőrzés alatt tartására;
  - c) a beszerzési források felosztására, illetve a közülük való választás lehetőségének korlátozására, valamint az üzletfelek meghatározott körének valamely áru beszerzéséből történő kizárására;

- d) a piac felosztására, az értékesítésből történő kizárásra, az értékesítési lehetőségek közötti választás korlátozására;
  - f) a piacra lépés akadályozására;
  - g) arra az esetre, ha azonos értékű vagy jellegű ügyletek tekintetében az üzletfeleket megkülönböztetik, ideértve olyan árak, fizetési határidők, megkülönböztető eladási vagy vételi feltételek vagy módszerek alkalmazását, amelyek egyes üzletfeleknek hátrányt okoznak a versenyben;
  - h) a szerződéskötés olyan kötelezettségek vállalásától történő függővé tételére, amelyek természetüknél fogva, illetve a szokásos szerződési gyakorlatra figyelemmel nem tartoznak a szerződés tárgyához.
115. A Tpv. 13. §-a értelmében nem esik a tilalom alá a megállapodás, ha csekély jelentőségű. Csekély jelentőségű a megállapodás, ha a megállapodást kötő feleknek és az azoktól nem független vállalkozásoknak az együttes részesedése az érintett piacon a tíz százalékot nem haladja meg, kivéve, ha az
- a) a vételi vagy az eladási árak versenytársak közötti közvetlen vagy közvetett meghatározására, vagy
  - b) a piac versenytársak által történő felosztására vonatkozik.
116. A Tpv. 15. §-a alapján nem függetlenek az egy vállalkozáscsoportba tartozó vállalkozások, valamint azok a vállalkozások, amelyeket ugyanazok a vállalkozások irányítanak. Egy vállalkozáscsoportba tartozik a vállalkozás azokkal a vállalkozásokkal,
- a) amelyeket a 23. § (2) vagy (3) bekezdésében foglaltak szerint önállóan irányít;
  - b) amelyek az a) pont szerint irányítják;
  - c) amelyeket a b) pont szerinti vállalkozás az a) pont szerint irányít;
  - d) amelyeket az a)-c) pont szerinti vállalkozások és a vállalkozás közül kettő vagy több közösen irányít.
117. A Tpv. 17. §-a szerint mentesül a 11. §-ban foglalt tilalom alól a megállapodás, ha
- a) az hozzájárul a termelés vagy a forgalmazás ésszerűbb megszervezéséhez, vagy a műszaki vagy a gazdasági fejlődés előmozdításához, vagy a környezetvédelmi helyzet vagy a versenyképesség javulásához;
  - b) a megállapodásból származó előnyök méltányos része a fogyasztóhoz, illetve az üzletfélhez jut;
  - c) a gazdasági verseny velejáró korlátozása vagy kizárása a gazdaságilag indokolt közös célok eléréséhez szükséges mértéket nem haladja meg; és
  - d) nem teszi lehetővé az érintett áruk jelentős részével kapcsolatban a verseny kizárását.
118. Az eljáró versenytanács a versenyfelügyeleti eljárás érdemét érintően a következő döntéseket hozhatja:
- A Tpv. 53. § (3) bekezdése alapján, ha a rendelkezésre álló adatokból megállapítható, hogy hivatalból az eljárás nem a megfelelő ügyfél ellen indult, a megfelelő ügyfél az eljárásba az előző ügyfél egyidejű elbocsátásával bevonható. Ennek hiányában az eljáró versenytanács az eljárást megszünteti.
  - A Tpv. 76. § (1) bekezdése értelmében az eljáró versenytanács határozatában
    - e) megállapíthatja a jogsértés tényét,
    - k) bírságot szabhat ki, illetve
  - A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 31. § (1) bekezdés e) pontja értelmében a hatóság az eljárást megszünteti, ha az eljárás folytatására okot adó körülmény már nem áll fenn.
  - A Ket. 31. § (1) bekezdés i) pontja alapján a hatóság az eljárást megszünteti, ha hivatalbóli eljárásban a tényállás a határozat meghozatalához szükséges mértékben nem volt tisztázható, és további eljárási cselekménytől sem várható eredmény.

119. A Tpvt. 73/A. § (1) bekezdése szerint, ha a 11. § vagy a 21. §, illetve az EUMSZ. 101. vagy 102. cikke alapján hivatalból indult eljárásban a vizsgálatot lezáró jelentés alapján az eljáró versenytanács a feltárt tényállásra és az azt alátámasztó bizonyítékokra figyelemmel az eljárás gyors és eredményes befejezése szempontjából azt célszerűnek tartja, az ügyfelet felhívhatja, hogy írásban jelezze, kíván-e a (2) bekezdés szerinti egyezségi kísérletben részt venni. A (2) bekezdés szerint, ha az ügyfél az (1) bekezdés szerinti felhívásra válaszul az eljáró versenytanács által meghatározott – legfeljebb tizenöt napos – határidőn belül írásban jelzi, hogy kész egyezségi kísérletben részt venni, az eljáró versenytanács az ügyfelet meghallgatja, ennek során közli az ügyféllel, hogy vele szemben mely magatartás miatt, milyen bizonyítékok alapján, várhatóan milyen jogsértést állapítana meg, és milyen szempontok alapján, milyen összeghatárok között szabna ki bírságot. Ha az ügyfél és az eljáró versenytanács az eljárás gyors és eredményes befejezését nem veszélyeztető időn belül e tényezők tekintetében közös álláspontra jut, az eljáró versenytanács – legfeljebb tizenöt napos határidő tűzésével – felhívja az ügyfelet arra, hogy nyújtsa be egyezségi nyilatkozatát. Az e § szerinti nyilatkozattételi határidők elmulasztása miatt igazolási kérelem benyújtásának nincs helye.
120. A Tpvt. 73/A. § (3) bekezdése értelmében az egyezségi nyilatkozat a (2) bekezdés szerint kialakult közös álláspontra megfelelően tartalmazza
- a) az ügyfélnek a jogsértő magatartásban való részvételét elismerő egyértelmű nyilatkozatát,
  - b) a magatartásnak és jogi megítélésének, a magatartás céljának, megvalósítása módjának, időtartamának, valamint az ügyfél abban való részvétele módjának és mértékének tényszerű és tömör leírását,
  - c) az ügyfél által elfogadhatónak ítélt legmagasabb bírságösszeget,
  - d) az ügyfél nyilatkozatát arról, hogy az eljáró versenytanács a (2) bekezdésben előírtakról megfelelően tájékoztatta és lehetőséget adott azzal kapcsolatos álláspontjának megfelelő kifejtésére,
  - e) az ügyfél nyilatkozatát arról, hogy ha az előzetes álláspont és a határozat tartalma az elismerő nyilatkozatban foglaltakkal megegyezik, további eljárási lépéseket, így különösen további iratbetekintést és tárgyalás tartását nem kezdeményezi, továbbá
  - f) az ügyfél nyilatkozatát arról, hogy előzetesen lemond a határozattal szembeni jogorvoslat jogáról.
121. A Tpvt. 73/A. § (4) bekezdése értelmében a 73. § (1) bekezdésétől eltérve, az egyezségi nyilatkozatot tevő ügyfél az előzetes álláspontra legfeljebb tizenöt napon belül köteles egyértelműen nyilatkozni arról, hogy az előzetes álláspont tartalma érdemben megegyezik az egyezségi nyilatkozatban foglaltakkal, vagy hogy az egyezségi nyilatkozatot visszavonja.
122. A Tpvt. 73/A. § (5) bekezdése szerint az egyezségi nyilatkozat a határozattal szembeni jogorvoslati határidő leteltéig és kizárólag akkor vonható vissza, ha az eljáró versenytanács előzetes álláspontjának, illetve azt követően határozatának tartalma az egyezségi nyilatkozatban foglaltaktól érdemben eltér, ideértve azt az esetet is, ha a kiszabott bírság összege a (3) bekezdés c) pontja szerinti összeget meghaladja. Ebben az esetben a (3) bekezdés a) pontja szerinti elismerő nyilatkozat bizonyítékként nem vehető figyelembe.
123. Az eljáró versenytanács a Tpvt. 78. § (1) bekezdés a) pontja alapján bírságot szabhat ki azzal szemben, aki a GVH hatáskörébe tartozó jogsértő magatartást valósít meg. A Tpvt. 78. § (1b) bekezdése értelmében a bírság összege legfeljebb a vállalkozás, illetve azon – a határozatban azonosított – vállalkozáscsoport a határozat meghozatalát megelőző üzleti évben elért nettó árbevételének tíz százaléka lehet, amelynek a bírsággal sújtott vállalkozás a tagja.
124. A Tpvt. 78. § (2) bekezdése szerint a bírság legmagasabb összegének meghatározásakor a nettó árbevétel a határozat meghozatalát megelőző üzleti évre vonatkozó éves beszámoló vagy egyszerűsített éves beszámoló alapján kell meghatározni. Ha a vállalkozás működési ideje az adott évben egy évnél rövidebb, az adatokat éves szintre kell vetíteni. Ha a határozat meghozatalát

megelőző üzleti évben elért nettó árbevételéről nem áll rendelkezésre hiteles adat, az utolsó hitelesen lezárt üzleti év nettó árbevétele az irányadó. Beszámolóval nem rendelkező, újonnan alapított vállalkozás esetében az eljárás megindításának évére vonatkozó üzleti tervet, ennek hiányában a vállalkozás által a vizsgáló, illetve az eljáró versenytanács felhívására közölt, a számvitelről szóló törvénynek a közbenső mérleg készítésére vonatkozó szabályai szerint az eljárás megindításának napjával mint fordulónappal kiszámított nettó árbevételt kell figyelembe venni.

125. A Tpv. 78. § (3) bekezdése értelmében a bírság összegét az eset összes körülményeire – így különösen a jogsérelem súlyára, a jogsértő állapot időtartamára, a jogsértéssel elért előnyre, a jogsértő piaci helyzetére, a magatartás felróhatóságára, az eljárást segítő együttműködő magatartására, a jogsértő magatartás ismételt tanúsítására, gyakoriságára – tekintettel kell meghatározni. A jogsérelem súlyát különösen a gazdasági verseny veszélyeztetettségének foka, a végső üzletfelek érdekei sérelmének köre, kiterjedtsége alapozhatja meg.
126. A Tpv. 78. § (5) bekezdése szerint, ha a bírságot a vállalkozás-csoport jogsértést megvalósító tagja önként nem fizeti meg, és a végrehajtás sem vezet eredményre, az eljáró versenytanács külön végzéssel a vállalkozás-csoportnak a határozatban nevesített tagjait egyetemlegesen kötelezi a bírság, illetve annak be nem hajtott része megfizetésére. A (7) bekezdés alapján e végzés ellen külön jogorvoslatnak (82. §) van helye.
127. A 2016. évi CLXI. törvény 32. § (1) bekezdésével módosított, jelen egyesített eljárásban is alkalmazandó Tpv. 79. §-a értelmében az eljáró versenytanács határozatában legalább tíz, de legfeljebb harminc százalékkal csökkenti az e törvény egyéb rendelkezései alapján kiszabandó bírság mértékét azzal a vállalkozással szemben, amelyik a 73/A. § szerinti egyezségi nyilatkozatot tett.

## **VI.**

### **Jogi értékelés**

128. Az eljáró versenytanács előjáróban rögzíti, hogy a jelen határozat II. fejezetében ismertetett vállalkozáscsoporton belül kapcsolatokra tekintettel, a jelen részben foglalt megállapításait nem vonatkoztatja a Duna House csoporton, illetve az Otthon Centrum csoporton belüli eljárás alá vont vállalkozások egymás közötti viszonyaira, hiszen az egy vállalkozáscsoportba tartozó vállalkozások nem minősülnek egymástól függetlennek a Tpv. 15. §-a értelmében, ily módon a Tpv. 11. §-a értelmében a közöttük kötött megállapodások nem valósítanak meg versenyjogi jogsértést.
129. Az eljáró versenytanács a rendelkezésre álló bizonyítékokat, főként irati és személyi bizonyítékokat a Ket. 50. §-ának (6) bekezdése alapján egyenként és összességükben értékeli. Az eljáró versenytanács kiemeli, hogy főként rajtaütésről származó okirati bizonyítékokra, illetve franchise dokumentumokra alapozta a tényállást és a jogi értékelést, amely során az eljárás alá vontak által benyújtott Tpv. 73/A. §-a szerinti egyezségi nyilatkozatok is bizonyítékot képeznek, amelyek a jogsértés megtörténtét támasztják alá.

#### **VI. 1. A Vj/57/2014. sz. alatt vizsgált horizontális jogsértés értékelése**

130. A versenyjog általában azon versenykorlátozó jogsértéseket tekinti egységesnek, amelyekben résztvevő vállalkozások minden jogsértő intézkedése vagy magatartása ugyanazon versenyellenes célt vagy hatást szolgálja. Az ilyen típusú jogsértések akkor minősülnek komplexnek (összetettnek), ha versenykorlátozó megállapodások és összehangolt magatartások útján egyaránt megvalósították. Egy komplex kartell tulajdonképpen egy egységes és folyamatos jogsértésnek tekinthető arra az időszakra vonatkozóan, amikor fennállt.

131. Az eljáró versenytanács kiemeli, hogy a Duna House és az Otthon Centrum hálózat közötti együttműködéssel kapcsolatos egyeztetések nem minden eleme sérti a versenyjogi előírásokat.
132. A jogsértés ideje 2013. áprilisától 2014. júniusáig közötti időszakra tehető.
133. Az egyeztetésben résztvevő személyek szubjektív szándéka alapvetően nem a verseny korlátozására irányult, illetve az együttműködésnek jogszerű elemei is voltak. Az együttműködés keretében folytatott egyeztetések az alábbiakra terjedtek ki:
- 1) a két hálózat kizárólagos megbízásállományát egymással megosztják, és kizárólagos megbízás állományuk együttes növelésén keresztül a két hálózat bevételeit növelik, piaci pozíciójukat erősítik;
  - 2) az együttműködéssel érintett területeken alkalmazandó százalékos és fix összegű megbízási díj (megbízási jutalék vagy kötési jutalék) mértékére;
  - 3) a keresztértékesítés során felmerülő, a vevő oldali értékesítőt megillető jutalékra, meghatározva annak minimum százalékát, illetve minimum összegét; utóbbihoz kapcsolódóan rögzítették azt is, hogy a (fix összegű) minimum jutalékból nem adható kedvezmény, továbbá azt, hogy sikeres tranzakció esetén milyen esetben adható kedvezmény az eladó által végül fizetendő megbízási díjból, vagyis a tényleges (más kifejezésekkel: értékesítési vagy kifizetett) jutalékból;
  - 4) egyes érzékeny üzleti információk – így a DHF és az OCF egyes értékesítési folyamataira, valamint megbízás állományára vonatkozó egyes adatok – megosztására.
134. Az eljáró versenytanács szerint a fenti 4 pontból az 1) pontban foglaltak nem minősülnek önálló jogsértésnek, ugyanakkor a 2)-4) pontban foglaltak jogsértők.
135. Az eljáró versenytanács a 3) pontban rögzítetteket arra tekintettel minősíti jogsértőnek – nem kifogásolva azt, hogy a keresztértékesítési együttműködés keretében a felek közötti elszámolás szükséges elem –, hogy a megbízási jutalékok rögzítésével egyidőben a vevő oldali minimumjutalékok rögzítése – a jogsértő időszak alatt – az eladó oldali jutalékokra árfelhajtó hatással járhatott, azonban mindez nem jelenti a vevőoldali jutalékok szabályozásának az együttműködés résztvevői közötti viszonylatban történő tilalmát.
136. Az eljáró versenytanács a 4) pontban rögzített mozzanatot annak konkrét időpontjára és ezen időponthoz kapcsolódóan, kifejezetten az együttműködés kezdeti szintjének körülményeihez kötődően minősíti jogsértőnek.
137. Az eljáró versenytanács a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján arra a következtetésre jutott, hogy az eljárás alá vontak közötti kommunikáció a megbízási jutalékok, a vevő oldali minimum jutalékok és egyes esetekben a tényleges jutalékok meghatározására, valamint a megbízási és tényleges jutalékokhoz kapcsolódóan az alkalmazható kedvezmények alkalmazására is kiterjedt.
138. A jutalék megosztás kapcsán a kezdetektől, már a DHH és az OCH közötti kommunikációk során felmerült a vevő oldali értékesítőt megillető, minimum jutalék előírásának igénye. A felek között a két hálózatban alkalmazandó megbízási jutalékok egyeztetésének első azonosítható bizonyítéka a 2013. április 4-i, „*updated anyagok*” tárgyú e-mail.
139. Ezen túlmenően a rendelkezésre álló hiteles, irati bizonyítékok szerint az egyes, az együttműködéshez csatlakozó vidéki településeken alkalmazandó megbízási jutalékok – mind a százalékos, mind a fix összegű minimum – egyeztetésére is sor került a DHF és az OCF között.
140. A korabeli, rajtütésről származó, hiteles e-mailek és emlékeztetők tanúsága alapján megállapítható, hogy a DHF és az OCF adott esetben településenként igyekezett harmonizálni a megbízási jutalékok alakulását.
141. Az eljáró versenytanács szerint az együttműködés kapcsán a DHH, az OCH, a DHF és az OCF megállapodott abban, hogy a DH és az OC hálózatok az együttműködéssel érintett egyes területeken milyen megbízási jutalékokat alkalmazzanak, illetve arra törekedtek, hogy egységesítsék a területeken alkalmazott megbízási jutalékokat is.



142. A vidéki ingatlanokra az együttműködés – és így a vevő oldali minimum jutalék is – kiterjedt, míg a jutalék meghatározás (árrögzítés) esetükben nem volt olyan „eredményes”, mint Budapesten, ezért elméletileg nagyobb tér volt arra, hogy a kikötés befolyásolja a megbízási jutalékot.
143. Bár 2014-ben jelentek meg először az együttműködés szabályai a DHF kézikönyvében, illetve az OCF által használt MÜKI-ben, megállapítható, hogy a 2014. május 1-jei szabályváltozás tagjaik felé történő kommunikálásakor mind a DHF, mind az OCF szövegszerűen utal arra, hogy az együttműködésre vonatkozó szabályzatok már korábban is ismertek és a hálózati adatbázisban hozzáférhetőek voltak a hálózatuk tagjai számára.
144. Ezen túlmenően a DHF és az OCF személyes megbeszélései során is folyamatosan téma volt, hogy a másik hálózatban betartják-e az együttműködésre irányadó megbízási jutalékokat. Az OCF 2013-ban maga kérte a franchise partnereit arra, hogy ne validálják a DH hálózat nem megfelelő jutalékú megbízásait. Ez azt jelentette, hogy az adott DH-s megbízás addig nem jelent meg az OC rendszerében, amíg a DH hálózatban a megbízási jutalék mértékét nem korrigálták.
145. Az együttműködés kapcsán a DHF és az OCF egyes, üzletileg érzékeny információnak minősülő adatokat is megosztott egymással. Már az együttműködés tényleges megkezdését megelőzően is volt rá példa, hogy a DHF és az OCF a kizárólagos típusú megbízásaik számára és a megbízási jutalékaik alakulására vonatkozó információt cserélt egymással. Ezt támasztják alá a 2013. április 26-i e-mailek. A megbízásállomány nagyságára és a megbízási jutalék mértékére vonatkozó információk cseréje – az adott, fenti időpontban – alkalmas arra, hogy azokból a másik hálózat kizárólagos típusú megbízásokkal kapcsolatos üzletpolitikájára, különösen a megbízási jutalékainak alakulására vonatkozó következtetéseket vonhassanak le. Ráadásul a másik hálózattól érkező információk aktualitására figyelemmel gyorsabban alakíthatja adott hálózat üzletpolitikáját a másik hálózatéhoz. Ennek jelentőségét fokozza az a körülmény, hogy a két piacvezető hálózat közötti együttműködésről van szó.
146. Az együttműködés megkezdésével mindkét hálózat naprakész információhoz jutott a másik hálózat kizárólagos típusú megbízásállományának adatairól, így a másik hálózat ezen megbízás állományának nagyságáról, valamint a konkrét megbízásoknál alkalmazott megbízási jutalékok mértékéről, sőt a záraskor érvényesített jutalék mértékéről is.
147. Mindezek alapján az eljáró versenytanács a Tpv. 76. § (1) bekezdés e) pontja alapján megállapítja, hogy a Duna House Holding Nyrt. és az Otthon Centrum Holding Kft. valamint a Duna House Franchise Szolgáltató Kft. és az Otthon Centrum Franchising Tanácsadó Kft. közreműködésével létrehozott keresztértékesítési együttműködés keretében 2013. áprilisától 2014. júniusáig egységes, komplex, folyamatos – a Tpv. 11. § (2) bekezdés a) pontjába és (1) bekezdésébe ütköző – jogsértést valósítottak meg azáltal, hogy összehangolták árpolitikájukat, mely magatartásukhoz kapcsolódóan bizalmas üzleti információkat osztottak meg egymással.

## **VI. 2. A Vj/74/2014. és a Vj/75/2014. sz. alatt vizsgált vertikális jogsértések értékelése**

148. Az eljáró versenytanács a vertikális jogsértések értékelése során figyelemmel volt arra, hogy a vizsgált időszakban módosultak a vertikális megállapodásokra vonatkozó csoportmentességi rendeletek a magyar jogrendszerben. A vertikális megállapodások egyes csoportjainak a versenykorlátozás tilalma alól történő mentesítéséről szóló 55/2002. (III. 26.) Korm. rendelet 2011. október 21-ig volt hatályban, majd 2011. október 22-től a vertikális megállapodások egyes csoportjainak a versenykorlátozás tilalma alól történő mentesítéséről szóló 205/2011. (X. 7.) Korm. rendelet előírásai alkalmazandók.
149. Az eljáró versenytanács ezen csoportmentességi rendeletek szabályai közül az alábbi rendelkezéseket emeli ki értékelésének keretében:
- 1) Viszonteladási ár rögzítésével kapcsolatban:**

- Az 55/2002. csoportmentességi rendelet 3.§-ának a) pontja szerint nem részesülhet a csoportmentességi rendelet alapján mentességben az a vertikális megállapodás, amelynek célja közvetlenül vagy közvetve, önmagában vagy a felek ellenőrzése alá tartozó egyéb tényezőkkel együtt a vevő lehetőségeinek korlátozása az általa alkalmazott eladási ár meghatározásában, ide nem értve azt a lehetőséget, hogy a szállító legnagyobb eladási árat vagy ajánlott eladási árat határozzon meg, feltéve, hogy ez nem vezet a felek bármelyike általi nyomásgyakorlás vagy ösztönzés következményeként rögzített vagy legkisebb eladási árhoz.
- 205/2011. csoportmentességi rendelet 7.§-ának a) pontja szerint a mentesülés nem alkalmazható arra a vertikális megállapodásra, amelynek célja közvetlenül vagy közvetetten, önmagában vagy más, a megállapodásban részt vevő vállalkozások ellenőrzése alatt álló tényezőkkel együtt a vevő lehetőségeinek korlátozása az általa alkalmazott eladási ár meghatározásában, ide nem értve a szállító lehetőségét legnagyobb vagy ajánlott eladási ár meghatározására, feltéve, hogy az nem eredményez - a megállapodásban részt vevő vállalkozások bármelyike általi nyomásgyakorlás vagy ösztönzés következményeként - rögzített vagy legkisebb eladási árat.
- A két időszakban hatályos szabályok a tényállás minősítése szempontjából releváns rendelkezések tekintetében nem tartalmaznak érdemi eltérést.

## 2) A területi korlátozásokkal kapcsolatban:

- Az 55/2002. csoportmentességi rendelet 3.§-ának b) pontja alapján nem részesülhet a csoportmentességi rendelet alapján mentességben az a vertikális megállapodás, amelynek célja közvetlenül vagy közvetve, önmagában vagy a felek ellenőrzése alá tartozó egyéb tényezőkkel együtt annak korlátozása, hogy a vevő milyen területen, illetve milyen vevőkör számára értékesítheti a megállapodás szerinti árukat vagy szolgáltatásokat, kivéve (többek között) a szállító számára fenntartott vagy a szállító által egy másik vevőnek juttatott kizárólagos területre irányuló vagy kizárólagos vevőkör részére történő aktív eladások korlátozását, ha ez nem korlátozza a vevő vevőköre általi eladásokat.
- A rendelet 5.§-ának i) pontja határozza meg az **aktív eladások** fogalmát. A rendelkezés alapján aktív eladás a szállító vagy általa más vevő számára fenntartott kizárólagos területen a vevő által létesített lerakatból vagy fenntartott árukiadó raktárból megvalósított, valamint az e területen lévő vevők számára vagy a szállítónak vagy általa más vevőnek fenntartott kizárólagos vevőkör számára a vevő által kezdeményezett értékesítés.
- A rendelet ugyanezen §-ának j) pontja szerint a **passzív eladás** a szállítónak vagy általa más vevőnek fenntartott kizárólagos területen lévő vevők, illetve a szállítónak vagy általa más vevőnek kizárólagosan fenntartott vevők körében a vevő által folytatott aktív eladási politika hiányában a vevőhöz beérkező megrendelés teljesítése.
- A **205/2011. csoportmentességi rendelet** 7.§-ának b) pontja szerint a mentesülés nem alkalmazható arra a vertikális megállapodásra, amelynek célja közvetlenül vagy közvetetten, önmagában vagy más, a megállapodásban részt vevő vállalkozások ellenőrzése alatt álló tényezőkkel együtt annak korlátozása, hogy a vevő milyen területen - ide nem értve a telephelyére vonatkozó esetleges korlátozás lehetőségét -, illetve milyen vevőkör számára értékesítheti a megállapodás szerinti terméket vagy szolgáltatást, kivéve (többek között) a szállító számára fenntartott vagy a szállító által egy másik vevőnek juttatott kizárólagos területen vagy kizárólagos ügyfélcsoportnak történő aktív értékesítés korlátozását, ha ez nem korlátozza a vevő ügyfelei általi értékesítést.
- A rendeletek szerint az abszolút területvédelmi korlátozásokat tartalmazó vertikális megállapodások nem mentesülhetnek. Részesülhetnek azonban a mentesülés kedvezményében azok a vertikális megállapodások, amelyek csupán a vevőkhöz rendelt területen kívülre irányuló aktív eladásokat korlátozzák.

## **VI. 2. 1. A Vj/74/2014. sz. alatt vizsgált vertikális jogsértések értékelése**

150. Az eljáró versenytanács szerint a DHF és az általa létrehozott ingatlanközvetítői hálózat tagjai között létrejött szerződések franchise szerződések és tartalmilag is a franchise jogviszony klasszikus elemeit fogják át, így a közöttük létrejött franchise szerződések vertikális megállapodásnak minősülnek.

## **A) A viszonteladási ár meghatározása**

151. Az eljáró versenytanács megállapítja, hogy a DHF a franchise partnerek árképzését befolyásolni célzó magatartása tiltott viszonteladási ár meghatározásnak minősült, amelyre vonatkozó kifogásolt rendelkezések nemcsak a DHF által a franchise partnerek felé alkalmazott hálózati dokumentumokban jelent meg, hanem a tényfeltárás során átvizsgált belső levelezésben is megjelentek olyan kijelentések a DHF részéről, hogy a minimum jutalékok alkalmazását, illetve azon elv érvényesülését, hogy egy területen azonos jutalékot alkalmazzanak a hálózat tagjai, fokozottan be kívánják tartatni.
152. A 2013. évben a DH hálózat belső ellenőrzése készített is ehhez szükséges riportokat és írásbeli felszólítások kiküldésére is sor került a jutalékszabályoktól eltérő franchise partnerek részére.
153. [üzleti titok]
154. A kedvezményekre vonatkozó szigorú előírások a viszonteladási ár megkötésének közvetett eszközének tekintendők a vertikális iránymutatás alapján. [üzleti titok]
155. [üzleti titok]
156. A DH hálózatra vonatkozó szabályok mindig arra a jutalékokra vonatkoznak, mely a megbízóval kötött megbízási szerződéseken szerepel. Tehát a DHF – elsősorban – azon jutalékszint tekintetében korlátozza a franchise partnerek szabad ármeghatározását, amelyen szerződnek az ügyfelekkel.
157. A DHF informatikai rendszeréből beszerzett adatok alapján az állapítható meg, hogy a hálózat tagjai a tranzakciók legalább [üzleti titok]-ában tartották a megbízási díjak jutaléktáblázatokban előírt szintjét, tehát vagy azzal megegyező, vagy annál magasabb tényleges jutalékot alkalmaztak.
158. Az eljáró versenytanács a Tptv. 76. § (1) bekezdés e) pontja alapján megállapítja, hogy a Duna House Franchise Szolgáltató Kft. a franchise partnerek árképzését befolyásolni célzó magatartása viszonteladási ármeghatározásnak minősül, amely nem mentesül a vertikális csoportmentességi rendelet alapján és 2006. és 2015. májusa között a Tptv. 11. § (2) bekezdés a) pontjába és (1) bekezdésébe ütközik.

## **B) A franchise partnerek működési területére vonatkozó korlátozás előírása**

159. Az eljáró versenytanács szerint a franchise szerződések a IV. részben ismertetett szabályozása a megbízásfelvételre vonatkozó korlátozásnak minősül, tekintettel arra, hogy általános jelleggel tiltja a más franchise partnerek területét érintő megbízásfelvételt és nem tér ki arra, hogy eltérő helyzetként értékelné az aktív megbízás-felkutatást és a más területéről betérő ügyfelek kiszolgálását.
160. Az eljáró versenytanács szerint a vizsgált ügyfélátadási szabályok a franchise partnerek passzív értékesítési tevékenységét korlátozzák, tekintettel arra, hogy [üzleti titok]
161. A hálózat működésének kezdetétől 2009 végéig a franchise partnerek a részükre kijelölt működési területen kizárólagosan vehettek fel megbízásokat a franchise-szerződések szerint. Arra nem tértek ki a szerződések, hogy a kizárólagosság csak az aktív, vagy a passzív értékesítési tevékenységet is érintik-e, így a korlátozás vélelmezhetően a megbízások aktív felkutatására és a területen kívül fekvő ingatlanokra vonatkozó megbízások felvételére is vonatkozott.
162. A franchise-szerződések 2010-től már csak az irodanyitás tekintetében biztosítottak kizárólagosságot a franchise partnerek részére. A korlátozások a DHF nyilatkozata szerint csak az eladói megbízásokra vonatkoztak, a vevő oldali megbízásokra nem vonatkoztak korlátozások.
163. Az eljáró versenytanács szerint a Kézikönyv 2005-től folyamatosan tartalmazott olyan ügyfélátadási szabályokat, amelyek egyértelműen a passzív értékesítés korlátozására irányultak. A rendelkezések értelmében ugyanis a betérő/betelefonáló olyan ügyfeleket, melyek más iroda

területén található ingatlan vonatkozásában akarnak megbízást kötni, át kellett adni az illetékes irodának. Az ügyfélátadási szabályok a vevői megbízások kapcsán is tartalmaztak olyan eseteket, amikor a potenciális vevőt/bérlőt át kell adni az illetékes irodának.

164. Az eljáró versenytanács szerint a Kézikönyv 2010 végétől tartalmazza a területnyitásokról szóló fejezetet, mely szerint a szomszédos összenyitott területeken már megengedett az aktív megbízás felkutatása is, nem szomszédos területek közötti összenyitás esetén azonban továbbra is tiltott. A területi összenyitások 2011-től kezdődően egyre több területre terjedtek ki, 2013. július 1-jétől Budapesten és az agglomerációban megszüntették a területhatárokat.
165. Az eljáró versenytanács szerint a területi összenyitásokra vonatkozó szabályozás egyes területeken valóban lazított a területi korlátozásokon (pl. budapesti kerületeken belüli vagy szomszédos irodák közötti megbízás-felvételek esetén), azonban az összenyitással nem érintett területeken továbbra is éltek a passzív értékesítésre vonatkozó korlátozások.
166. Tekintettel arra, hogy a Kézikönyvben szereplő ügyfélátadási szabályok folyamatosan érvényben voltak és így a FP-ek passzív eladásai mindvégig korlátok közé voltak szorítva 2015. májusáig, a DH hálózat működésére vonatkozó területi szabályozás egésze versenykorlátozónak tekintendő. Ugyanakkor a 2015 júniusától alkalmazott szabályok vonatkozásában igazolást nyert, hogy azok a kifogásolt rendelkezéseket már nem tartalmazzák.
167. Mindezek alapján az eljáró versenytanács a Tpv. 76. § (1) bekezdés e) pontja alapján megállapítja, hogy a Duna House Franchise Szolgáltató Kft. által létrehozott ingatlanközvetítői hálózat tagjainak működési területére vonatkozó szabályozás – tekintettel arra, hogy korlátozta a FP-ek passzív értékesítési tevékenységét – különösen súlyos, piacfelosztó magatartásnak minősül, amely nem mentesül a vertikális csoportmentességi rendelet alapján, 2003. és 2015. májusa között a Tpv. 11. §-a (2) bekezdésének d) pontjába ütközik.

## **VI. 2. 2. A Vj/75/2014. sz. alatt vizsgált vertikális jogsértések értékelése**

168. Az eljáró versenytanács szerint az OCF és az általa létrehozott ingatlanközvetítői hálózat tagjai között létrejött szerződések mind „Franchise szerződés” címen kötettek és tartalmilag is a franchise jogviszony klasszikus elemeit fogják át, így a közöttük létrejött franchise szerződések vertikális megállapodásnak minősülnek.

### **A) A viszonteladási ár meghatározása**

169. Az eljáró versenytanács kiemeli, hogy az OC hálózat működésére vonatkozó szabályzatok szövegszerűen egyetlen esetben sem tartalmazták azt szövegszerűen, hogy az abban rögzített jutalékmértékek ajánlottak. A jutaléksáv, illetve a MÜKI-ben foglalt jutalékszabályok be nem tartása esetére ugyanakkor kifejezetten szankciókat helyezett kilátásba a FSZ szövege. Ezek a potenciális szankciókat rögzítő rendelkezések nem csupán általában véve, bármilyen szerződésszegő magatartás esetére szerepeltek a FSZ-ekben, kifejezetten a jutalékszabályokhoz kötötten is megjelentek.
170. A franchise alapidokumentumok és a megbízási formanyomtatványok megszövegezésében sehol nem szerepelt szövegszerűen az, hogy akár a tételesen rögzített százalékos jutalékmértékek, akár a minimáldíj összege ajánlások lennének. Tartalmaztak ugyanakkor a hálózati szabályzatok a jutalékszabályok be nem tartása esetére kilátásba helyezett szankciós rendelkezéseket és kifejezett utasítást arra nézve, hogy maximálisan törekedjenek legalább a minimáldíjak szintjét elérő jutalékmértékek alkalmazására.
171. Tekintettel arra, hogy az OCF fenti magatartásának közvetlen célja a FP-ek áralkalmazási gyakorlatának befolyásolása, így a vonatkozó rendeletek szabályai alapján csoportmentességben nem részesülhet. Tekintettel az OCF hálózat működésére vonatkozó jutalékszabályok

versenyellenes célzatára, a jogsértés megállapításának nem feltétele, hogy mennyiben kerültek ténylegesen alkalmazásra a hálózati jutalékszabályok a FP-ek által, vagy az OCF gyakorolt-e nyomást partnereire a szabályok tényleges alkalmazása érdekében.

172. A 2008. szeptember 1-je előtt alkalmazott sávós jutalékszabályokat az eljáró versenytanács nem minősíti jogsértőnek.
173. Tekintettel arra, hogy az OCF franchise dokumentumai közötti hierarchia értelmében a 2014. októberétől alkalmazott FSZ módosítás csak a jutalékszinttől történő felfelé való eltérés esetén helyezte kilátásba szankció alkalmazását, ezért a jogsértés befejezésének időpontja 2014. szeptember vége.
174. A Vj/57-379/2014., Vj/74-137/2014. és a Vj/75-151/2014. sz. nyilatkozat mellékleteként benyújtott, jutaléktól való eltérésre vonatkozó adatok szerint a FP-ek [üzleti titok]% -ában tértek el lefelé a jutalékszinttől, valamint a 2014. októberétől módosított FSZ igazolja, hogy az OCF által eszközölt változtatások a 2008. szeptember 1-je és 2014. szeptember vége közötti időszak vonatkozásában kifogásolt szabályokat már nem tartalmazzák.
175. Mindezekre tekintettel az eljáró versenytanács a Tpv. 76. § (1) bekezdés e) pontja alapján megállapítja, hogy az Otthon Centrum Franchising Tanácsadó Kft. a franchise partnerek árképzését befolyásolni célzó magatartása 2008. szeptember 1-jétől 2014. szeptember végéig viszonteladási ármeghatározásnak minősül, amely nem mentesül a vertikális csoportmentességi rendelet alapján és a Tpv. 11. § (2) bekezdés a) pontjába és (1) bekezdésébe ütközik.

## **B) A franchise partnerek érintő területi korlátozások**

176. Az eljáró versenytanács szerint a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján [üzleti titok]
177. Az OC hálózati szabályrendszer területi működésre vonatkozó szabályai közül a [üzleti titok] intézménye és a hozzá kapcsolódó részletszabályok – az adott időszakban alkalmazott formájában – a működési területen kívüli megbízásfelvétel esetében kötelező jellege miatt jogsértőnek minősült. [üzleti titok]
178. A fenti helyzetre vonatkozó szabályok megtalálhatók a benyújtott összes MÜKI verzióban és a rendelkezésre álló hatályos Franchise Kézikönyvben is. [üzleti titok]
179. Az eljáró versenytanács szerint a [üzleti titok] – a fenti formában – passzív területi korlátozások.
180. Az [üzleti titok] hálózati szabályok – szem előtt tartva a hálózat eleve területi kizárólagosság alapján történő működését – ezért olyan jellegű, a franchise partnerek passzív értékesítését korlátozó megállapodásnak minősültek, amelyek az OC hálózati szabályzatokban megjelenő formájukban nem szükségesek ahhoz, hogy a hálózaton belüli minőségi szolgáltatásnyújtás biztosítva legyen. Ezt igazolja az OCF által bevezetett [üzleti titok] is.
181. Az eljáró versenytanács szerint azt, hogy alapvetően cél volt a hálózatban a franchise partnerek közötti verseny korlátozása támasztja alá az ügyfélkörök elosztásához kapcsolódóan az is, hogy a 2013. és a 2014. években irányadó MÜKI szabályok kifejezetten rögzítették, hogy amennyiben olyan ügyféllel kerülne kapcsolatba egy FP, [üzleti titok]
182. Az eljáró versenytanács szerint az OCF hálózaton belül érvényben lévő [üzleti titok] azt a közvetlen kötelezettséget róják a FP-ekre, hogy bizonyos [üzleti titok].
183. A Vj/57-379/2014., Vj/74-137/2014. és a Vj/75-151/2014. sz. nyilatkozat mellékleteként benyújtott, módosított MÜKI igazolja, hogy az OCF által eszközölt változtatások a 2003-2015. közötti időszak vonatkozásában kifogásolt szabályokat már nem tartalmazzák.
184. Mindezek alapján az eljáró versenytanács a Tpv. 76. § (1) bekezdés e) pontja alapján megállapítja, hogy az Otthon Centrum Franchising Tanácsadó Kft. által létrehozott ingatlanközvetítői hálózat tagjainak területi korlátozásokat tartalmazó, így az [üzleti titok] szabályozása – tekintettel arra, hogy korlátozta a FP-ek passzív értékesítési tevékenységét – piacfelosztó magatartásnak minősül,

amely nem mentesül a vertikális csoportmentességi rendelet alapján, 2003-tól 2015-ig a Tpv. 11. §-a (2) bekezdésének d) pontjába, (1) bekezdésébe ütközik.

## **VII.**

### **Jogkövetkezmény**

185. Az eljáró versenytanács a fentebb ismertetett jogsértések miatt a Tpv. 76. § (1) bekezdés k) pontja és a Tpv. 78-79. §-ai alapján bírságot szab ki az eljárás alá vont vállalkozásokkal szemben.
186. Az eljáró versenytanács a Tpv. 78. §-a szerinti bírságkiszabás során a Tpv. rendelkezésein túlmenően a Gazdasági Versenyhivatal Elnökének és a Gazdasági Versenyhivatal Versenytanácsa Elnökének 1/2012. Közleményét (a továbbiakban: Bírságközlemény) veszi alapul az eljárás alá vontak esetében, amely közleményt az 5/2014. és a 3/2015. sz. közlemény módosított.
187. A Bírságközlemény 3. pontja értelmében a közlemény „azokat a jogszabály által meghatározott szempontokat részletezi, amelyek alapján a GVH meghatározza a Tpv. 11. és 21. §-ában, valamint az Európai Unió Működéséről szóló szerződés (a továbbiakban: EUMSZ.) 101. és 102. cikkében [korábban: a Európai Közösséget létrehozó szerződés (EKSz.) 81. és 82. cikke] meghatározott – a versenykorlátozó megállapodásokra és összehangolt magatartásokra (a továbbiakban együtt: versenykorlátozó megállapodások), valamint a gazdasági erőfölénnyel való visszaélésre vonatkozó – tilalmak érvényesítését szolgáló eljárásokban kiszabott bírság mértékét”.
188. A Bírságközlemény 4. és 5. pontja szerint „a Tpv. 78. §-a rendelkezik a GVH által kiszabható érdemi versenyfelügyeleti bírságról. A Tpv. 78. § (3) bekezdése példálózó felsorolást tartalmaz a bírság kiszabása során értékelendő körülményekről, így e rendelkezés nem zárja ki egyéb szempontok figyelembe vételét.<sup>1</sup> A felsorolt körülmények mindegyikének értékelése, figyelembe vétele nem szükséges minden esetben, csak akkor, ha az eset releváns körülményei közé tartozik.<sup>2</sup> A közlemény bemutatja a bírság kiszabásának menetét, szempontjait, azok tartalmát és egymáshoz viszonyított súlyát, megadva ezáltal a bírság kiszámításának módszerét”.
189. A Bírságközlemény 6. pontja szerint „kivételes esetekben előfordulhat az is, hogy az ügy speciális körülményeire tekintettel a módszer nem, vagy csak részben alkalmazható. Ilyen esetekben a GVH eltér a közleményben foglaltaktól, melynek indokait az eljáró versenytanács határozatának bírságot indokoló része tartalmazza”<sup>3</sup>.
190. A Bírságközlemény 9. pontja szerint a „bírság meghatározása többlépcsős eljárás: a GVH először egy, a jogsértő vállalkozás által az érintett piacon elért forgalomból, illetve vállalkozások társulása által a tagok tevékenységével kapcsolatosan elkövetett jogsértés esetén a tagok érintett piaci forgalmának összegéből (releváns forgalom) kiinduló alapösszeget határoz meg, amelyet további szempontok figyelembevételével több lépésben módosíthat”.
191. A Bírságközlemény 12. pontja értelmében a „bírság meghatározásakor figyelembe vett enyhítő és súlyosító körülmények nem közvetlenül a közleményben foglalt módszer alkalmazásából adódó bírságösszeget módosítják, hanem az alapösszeg meghatározása során komplex módon, az alább ismertetett mérlegelési szempontok körében kerülnek figyelembe vételre úgy, hogy a súlyosító körülmények megléte a végül kialakuló bírságösszeg növekedésének irányába (például egy adott szempontoz tartozó pontszám növekedése révén), míg az enyhítő körülmények megléte a

<sup>1</sup> Lásd a Legfelsőbb Bíróság Kfv.II.37.453/2009/5. számú ítéletét (Vj-114/2007.).

<sup>2</sup> Lásd a Fővárosi Bíróság 7.K. 32.143/2004/7. számú ítéletét (Vj-16/2004.).

<sup>3</sup> Lásd az 1392/B/2007 AB határozat III. fejezetét. A GVH ily módon megfelel a Legfelsőbb Bíróság által rögzített azon követelménynek, mely szerint az egyedi ügyben különleges releváns körülmények felmerülése esetén az egyedi határozat a közleménytől eltérhet, ennek azonban az egyediesítés indokául szolgáló körülmény feltüntetése mellett részletes indokát kell adni. (Lásd a Legfelsőbb Bíróság Kfv.II.37.497/2010/14. számú végzését (Vj-102/2004.).

csökkenés irányába hat. Súlyosító körülmények hiánya önmagában nem minősül enyhítő körülménynek”.

192. Az eljáró versenytanács a bírságszabás során a bírság meghatározásának első fázisaként az alapösszeget határozza meg, amelyet ezt követően a Bírságszabás alapján a jelen ügyben feltárt egyedi körülményekre, tényekre tekintettel korrigál.

193. A Bírságszabás szerint az alapösszeget az eljáró versenytanács a jogsérelem súlya, és a jogsértő vállalkozásnak a jogsértéshez való viszonyulása alapján határozza meg. A GVH nagyobb jelentőséget tulajdonít a jogsérelem súlyának, ezért az a számítás során 60 pont súllyal esik latba, míg a vállalkozás viszonyulása a jogsértéshez 40 pontnyi súlyt képvisel. Az alapösszeg kiszámításakor az eljáró versenytanács a releváns forgalom 10%-ából indul ki, ami azt jelenti, hogy az elképzelhető legsúlyosabb esetben – 100 pont elérése esetén – az alapösszeg éppen megegyezik a releváns forgalom 10%-ával. Az alapösszeg a kapott pontszámok összege osztva ezerrel és szorozva a releváns forgalom összegével.

## VII. 1. A releváns forgalom

194. Az eljáró versenytanács a Vj/57/2014. sz. alatt vizsgált horizontális jogsértés vonatkozásában az ügyfelek időarányos releváns forgalmát a 2013. áprilisa és 2014. júniusa közötti időszak vonatkozásában éves arányosítással határozta meg.

### A) A DH csoport releváns forgalma

195. Az eljáró versenytanács szerint a DHF az ingatlanközvetítői franchise-rendszer működtetéséből származó [üzleti titok] díjak ([üzleti titok], [üzleti titok]) és [üzleti titok] díjak ([üzleti titok], [üzleti titok]) valamint a [üzleti titok] ([üzleti titok] és [üzleti titok]) időarányos nettó összege, míg a vertikális jogsértés esetén a DHF az ingatlanközvetítői franchise-rendszer működtetéséből származó [üzleti titok] díjak ([üzleti titok], [üzleti titok]) időarányos nettó összege a releváns forgalom, amelyből levonásra kerül a csoporton belüli. Az alábbi táblázat a DHF azon bevételi adatait tartalmazza, amelyekből időarányosítással kerül képzésre a releváns forgalom:

	[üzleti titok] díj	[üzleti titok] díj	[üzleti titok] díj	[üzleti titok] díj	[üzleti titok]	[üzleti titok] díj
2006.	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]
2007.	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]
2008.	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]
2009.	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]
2010.	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]
2011.	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]
2012.	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]
2013.	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]



<b>2014.</b>	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]
<b>2015. 01-05.</b>	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]
<b>összesen:</b>	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]
<b>csoporton belüli forgalom 2006-2015.05-ig:</b>	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]
<b>Mindösszesen csoporton belüli forgalom nélkül:</b>	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]

196.A DHF és a DHH esetén az időarányos releváns forgalom a DHF esetén a csoporton belüli forgalom nélkül számítva az alábbiak szerint tevődik össze:

eljárás alá vont	2013. április 1-je és 2014. június 30-a között						Összesen időarányos releváns forgalom
	[üzleti titok] díj (csoporton kívül)	[üzleti titok] díj (csoporton kívül)	[üzleti titok] (csoporton kívül)	[üzleti titok] (csoporton kívül)	[üzleti titok] (csoporton kívül)	[üzleti titok] díj (csoporton kívül)	
<b>DHF</b>	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]
eljárás alá vont	<b>2013. április 1-je és 2014. június 30-a között elért tanácsadásból származó bevétel</b>						
	[üzleti titok] tanácsadás	[üzleti titok] tanácsadás	[üzleti titok] szaktanácsadás	[üzleti titok] tanácsadás	[üzleti titok] tanácsadás	[üzleti titok] tanácsadás	
<b>DHH</b>	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]

197.A releváns forgalom a DHF franchise partnerek által fizetett [üzleti titok] díjak ([üzleti titok], [üzleti titok]) összegének arra tekintettel [üzleti titok]% -ra csökkentett – bevétele, hogy a kifogásolt jutalékelőírást [üzleti titok]% -ban tartották be a FP-k, továbbá annak ellenére csak 2006-tól kerül figyelembe vételre az ily módon elért bevétel, mert ily módon kerül az eljárás alá vont javára értékelésre azon körülmény, hogy a megállapodás nem minden évében érte el a piaci részesedése a 10%-ot, amely a jogalap körében a Tpv. 13. § (2) bekezdése alapján a felelősség megállapításának hiányát nem eredményezheti. A vertikális jogsértés esetén a releváns forgalmat az alábbi táblázat szemlélteti:

	[üzleti titok] díj (csoporton kívüli)	[üzleti titok] díj (csoporton kívüli)
<b>2006-2015. május összesen:</b>	[üzleti titok]	[üzleti titok]
<b>Mindösszesen:</b>	[üzleti titok]	[üzleti titok]
<b>Mindösszesen * [üzleti titok]</b>	[üzleti titok]	[üzleti titok]

## B) Az OC csoport releváns forgalma

198. A jogkövetkezmény vonatkozásában az ügyfelek időarányos releváns forgalma a 2013. áprilisa és 2014. júniusa közötti időszak vonatkozásában éves arányosítással az alábbiak szerint tevődik össze, az OCF, OCH esetén a royaltyból származó bevétel került figyelembe vételre:

eljárás alá vont	2013. évi franchise partnerek által fizetett royalty bevétel	2013. évi bevétel időarányosítva (éves bevétel osztva 12-vel és szorozva 9-cel)	2014. évi franchise partnerek által fizetett royalty bevétel	2014. évi bevétel időarányosítva (éves bevétel osztva 12-vel és szorozva 6-tal)	összesen időarányos 2013-2014
OCF	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]
eljárás alá vont	2013. évi royalty bevétel	2013. évi bevétel időarányosítva (éves bevétel osztva 12-vel és szorozva 9-cel)	2014. évi royalty bevétel	2014. évi bevétel időarányosítva (éves bevétel osztva 12-vel és szorozva 6-tal)	
OCH	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]

199. A viszonteladási árörögztítés vonatkozásában az OCF franchise partnerek által fizetett időarányos royalty bevétele a releváns forgalom a saját irodáktól származó bevétel, valamint a [üzleti titok] jutó royalty időarányos levonásával, míg a területi korlátozások esetén a [üzleti titok] származó bevétel a releváns forgalom, amely tekintetében annak ellenére csak 2006-tól kerül figyelembe vételre az ily módon elért bevétel, mert ily módon kerül az eljárás alá vont javára értékelésre azon körülmény, hogy a megállapodás nem minden évében érte el a piaci részesedése a 10%-ot, amely a jogalap körében a Tpv. 13. § (2) bekezdése alapján a felelősség megállapításának hiányát nem eredményezheti.

200. A viszonteladási árral és a területi korlátozásokkal összefüggő, időarányos releváns forgalom számítását az alábbi táblázat szemlélteti:

Év	Royalty bevétel	[üzleti titok]-re jutó royalty	Saját irodák által fizetett royalty
2008	[üzleti titok]	[üzleti titok]	-
2008 időarányos (éves bevétel/12*4)	[üzleti titok]	[üzleti titok]	-
2009	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]
2010	[üzleti titok]	[üzleti titok]	
2011	[üzleti titok]	[üzleti titok]	
2012	[üzleti titok]	[üzleti titok]	
2013	[üzleti titok]	[üzleti titok]	
2014	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]
2014 időarányos (éves	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]

<b>bevétel/12*9)</b>			
<b>összesen időarányossal</b>	[üzleti titok]	[üzleti titok]	[üzleti titok]
<b>összesen időarányos mínusz saját irodák időarányos bevétele és [üzleti titok]-re jutó időarányos royalty</b>	[üzleti titok]		
<b>összesen időarányos mínusz saját irodák időarányos bevétele és [üzleti titok]-re jutó időarányos royalty * [üzleti titok]</b>	[üzleti titok]		
<b>[üzleti titok] elért bevétel 2006-2015. között</b>	[üzleti titok]		
<b>releváns forgalom</b>	[üzleti titok]		

201. Az OCF által a Vj/57-379/2014., Vj/74-137/2014. és a Vj/75-151/2014. sz. nyilatkozat mellékleteként benyújtott, jutaléktól való eltérésre vonatkozó adatok szerint 2008-2015. között országosan az összes tranzakció [üzleti titok] %-a esetén a MÜKI szerinti jutalékszint alatti jutalékot alkalmazta, ezért a releváns forgalom a FP-ektől származó bevétel [üzleti titok] %-a 2008 szeptembere-2014 szeptembere között (levonva a saját irodáktól származó bevételt és a [üzleti titok] jutó időarányos royaltyt), amely [üzleti titok] Ft, amelyhez hozzáadódik a [üzleti titok] származó bevétel. A két bevétel összesen: [üzleti titok]+ [üzleti titok]= [üzleti titok] Ft

## VII. 2. A jogsérelem súlya

202. A jogsérelem súlyának mérlegelése keretében az eljáró versenytanács a Bírágközlemény szerint két dolgot vizsgál: a verseny veszélyeztetését és a jogsértés piaci hatását. Mindkét tényező esetében maximum 30 pont adható.
203. A verseny veszélyeztetettségének megítélésekor szerepet játszik, hogy az adott magatartás természeténél fogva, a verseny milyen fokú csökkenésével fenyeget, esetleg fenyeget-e a verseny teljes megszűnésével. A verseny veszélyeztetettségének keretében vizsgálandó továbbá, hogy a magatartás az adott eset körülményei szerint fontosabb, illetve meghatározó versenyméretű (pl. árverseny, minőségi verseny, innovációs verseny) közül melyeket érinti, esetleg valamennyit érinti-e.
204. Az eljáró versenytanács szerint a horizontális jogsértés vonatkozásában a verseny veszélyeztetése súlyos, mivel az árkartell kőkemény versenykorlátozásnak minősül, azonban az együttműködés nem minden eleme jogsértő, illetve az eljárás alá vontak szubjektív szándéka sem az együttműködés jogsértő jellegére irányult, amely körülményeket az eljáró versenytanács az eljárás alá vontak javára értékelt. Erre figyelemmel az eljáró versenytanács 20 pontot adott a DHH, a DHF, az OCF és az OCH eljárás alá vontaknak.
205. Az eljáró versenytanács a DHF és az OCF vertikális jogsértései vonatkozásában a verseny veszélyeztetését közepesen súlyosnak tekinti, mivel nem mentesülő vertikális ár-, illetve területi korlátozásról van szó, azonban az eljárás alá vontak javára veszi figyelembe, hogy a franchise rendszere nem minden eleme jogsértő, illetve az eljárás alá vontak szubjektív szándéka sem az együttműködés jogsértő jellegére irányult. Erre tekintettel az eljáró versenytanács 16 pontot adott a DHF és az OCF eljárás alá vontaknak.

206. A jogsértés piaci hatása körében az eljáró versenytanács az eljárás alá vontak piaci helyzetére helyezi a hangsúlyt, valamint figyelembe veszi az eljárás alá vontak piaci erejét meghatározó egyéb körülményeket (pl. a piac támadhatósága), és a releváns piac, a termék és a vevők egyéb jellemzőit (a vevők számára alapvető fontosságú termékről van-e szó, érintett-e valamilyen különösen sebezhető vevői csoport, van-e más piacok irányában tovaryűrűző hatás). A piaci hatás értékelése során nemcsak az eljárás időpontjában már ténylegesen bekövetkezett piaci hatást, hanem a jogsértés valószínűsített hatását is értékeli az eljáró versenytanács. E körben értékeli az eljáró versenytanács, hogy a jogsértés milyen mértékben valósult meg.
207. Az eljáró versenytanács szerint a horizontális jogsértés vonatkozásában az eljárás alá vontak terhére értékelendő, hogy a jogsértést végrehajtották, azonban az eljárás alá vontak javára értékeli az eljáró versenytanács, hogy a tényleges piaci hatás nem nyert bizonyítást. Az eljáró versenytanács a piaci hatás kategóriájában összesen 20 pontot adott a DHH, a DHF, az OCH és az OCF eljárás alá vontaknak.
208. Az eljáró versenytanács a DHF és az OCF vertikális jogsértései vonatkozásában a piaci hatás keretében értékeli, hogy az eljárás alá vontak piaci részesedése jelenleg meghatározó az érintett piacon, azonban a jogsértések kezdetén alacsonyabb piaci részesedéssel rendelkeztek. Ugyanígy a piaci hatás kategóriájában értékeli az eljáró versenytanács, hogy a jogsértéseket végrehajtották, azonban az eljárás alá vontak javára értékeli az eljáró versenytanács, hogy a tényleges piaci hatás nem nyert bizonyítást, a franchise partnerek nem minden esetben a jogsértő kikötések szerint jártak el és szankció alkalmazására sem került sor a kikötések be nem tartása esetén. Erre figyelemmel az eljáró versenytanács 8 pontot adott az eljárás alá vontaknak.

## **VII. 3. Viszonyulás a jogsértéshez**

209. Az alapösszeg kiszámításának további tényezője a vállalkozások viszonyulása a jogsértéshez. Ennek megítélése során az eljáró versenytanács az esetleges tevőleges jóvátételt, a vállalkozások magatartásának felróhatóságát, egyéb, a jogsértéshez való viszonyulást befolyásoló tényezőket, valamint a jogsértésben betöltött szerepet veszi figyelembe. Ennek keretében a jogsérelem súlya alapján adódó pontszám maximum 40 ponttal növekedhet vagy csökkenhet.
210. A Bírságközlemény szerint felróható az adott magatartás, ha az eltér a társadalmilag általában elvárható és elfogadott magatartástól. Felróhatóság abban az esetben állapítható meg, ha az eljárás alá vont fél a magatartásának jogsértő voltával tisztában volt, illetve ha ez tőle elvárható lett volna.
211. Az eljáró versenytanács az eljárás alá vontak magatartását a horizontális jogsértés vonatkozásában egyaránt közepesen súlyosan felróhatónak értékeli, ezért 20 pontot adott a DHH, a DHF, az OCH és az OCF eljárás alá vontaknak.
212. Az eljáró versenytanács a DHF és az OCF vertikális jogsértései vonatkozásában a felróhatóságot a közepesnél enyhébb fokban tekinti súlyosnak, ezért 12 pontot adott az eljárás alá vontaknak.
213. A Bírságközlemény szerint az eljárás alá vontak jogsértésben betöltött szerepének mérlegelése a versenyt korlátozó megállapodások és a közös erőfőlénnyel való visszaélések esetén releváns. A megállapodásokban résztvevők ugyanis gyakran eltérő szerepet játszanak, így lehetnek egyesek a megállapodásnak szervezői, vezetői, magatartásukkal aktívan hozzájárulva a megállapodás működéséhez és fennmaradásához.
214. Az eljáró versenytanács a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján nem látta bizonyítottnak egyetlen eljárás alá vont esetében sem a szervező szerepet a horizontális jogsértés vonatkozásában.
215. Az eljáró versenytanács a DHF és az OCF vertikális jogsértései vonatkozásában figyelembe vette, hogy vertikális megállapodások esetében a vertikális kapcsolatból eredően eleve nem azonos helyzetű vállalkozások vesznek részt, ahol a szerep magából a megállapodásból adódik, ezért az eljáró versenytanács nem értékelte súlyosító körülményként a szervező szerepet.

216. A Bírságközlemény szerint a bírságot csökkentő tényezőként vehető figyelembe a tevőleges jóvátétel, illetve az együttműködés. A GVH az olyan magatartást tekinti tevőleges jóvátételnek, amikor a jogsértő vállalkozás elismeri jogsértését és a jogsértés negatív hatásait reparálja, vagy ezt vállalja. A GVH figyelembe veszi továbbá a vállalkozás eljárás során tanúsított magatartását, így különösen az együttműködést. Az együttműködés körében ugyanakkor az adatszolgáltatás nem minősül a törvényi kötelezettségen túlmutató mértékű olyan enyhítő körülménynek, mely csökkenti a bírság összegét. Enyhítő körülmény az olyan mértékű közreműködés, amely a jogsértés felderítésének eredményességét szolgálja. A versenyfelügyeleti eljárás során egyetlen eljárás alá vont sem tanúsított olyan magatartást, amely kapcsán tevőleges jóvátétel vagy a kifejtett értelemben vett együttműködés lett volna megállapítható.
217. Az eljáró versenytanács a horizontális jogsértés vonatkozásában a külső tényezők keretében enyhítő körülményként valamennyi eljárás alá vont javára figyelembe vette, hogy önkéntesen erőfeszítéseket tettek a megfelelő együttműködési szabályok elfogadása érdekében, valamint az együttműködés eredetileg nemcsak versenyjogsértő célt szolgált, ezért ezen kategóriában -5 pontot adott a DHH, a DHF, az OCH és az OCF eljárás alá vontaknak.
218. Az eljáró versenytanács a DHF és az OCF vertikális jogsértései vonatkozásában figyelembe vette a külső tényezők keretében enyhítő körülményként, hogy önkéntesen erőfeszítéseket tettek a szerződéses rendszerük, szabályzataik versenykonform átalakítása érdekében, ezért -5 pontot adott az eljárás alá vontaknak.
219. Az eljárás alá vontak horizontális, illetve vertikális jogsértés esetén alkalmazott pontszámait az alábbi táblázat szemlélteti összefoglaló jelleggel:

Eljárás alá vont	Verseny veszélyeztetése	Piaci hatás	Felróhatóság	Szerep a jogsértésben, tevőleges jóvátétel, együttműködés	Külső tényező	Összesen
<b>Horizontális jogsértés</b>						
<b>DHH</b>	20	20	20	0	-5	55
<b>DHF</b>	20	20	20	0	-5	55
<b>OCH</b>	20	20	20	0	-5	55
<b>OCF</b>	20	20	20	0	-5	55
<b>Vertikális jogsértés</b>						
<b>DHF</b>	16	8	12	0	-5	31
<b>OCF</b>	16	8	12	0	-5	31

## VII. 4. Az alapösszeg korrekciója

220. A Bírságközlemény szerint az alapösszeg kiszámítását követően kerül sor

- a jogsértés esetleges ismétlődésének,
- a jogsértéssel elért előnynek,
- az elrettentő hatásnak,
- a Tpv. 78. §-ában meghatározott bírság maximumának,
- az engedékenységi politika alkalmazásának, valamint
- a fizetési nehézségeknek a figyelembe vételére.

221. Az eljáró versenytanács a jogsértés ismétlődését egyik eljárás alá vont esetében sem tartja megállapíthatónak.

222. Az eljáró versenytanács szerint a jelen ügyben nem számszerűsíthető kellő megbízhatósággal a jogsértéssel elért előny, hiszen számos, nem vagy nehezen kvantifikálható tényező figyelembe vételére lenne szükség.
223. A Bírságközlemény szerint a GVH kiemelt figyelmet fordít arra, hogy a bírságok megfelelő visszatartó hatással bírjanak; ennek érdekében az egyébként kiszámított bírság összegének növelésére kerülhet sor az olyan vállalkozások tekintetében, amelyek a jogsértés által érintett piacon elért releváns árbevételén túlmenően különösen jelentős árbevétellel bírnak, és ezért számukra a releváns forgalom alapján számított bírság nem jelentene érzékelhető terhet.
224. Az eljáró versenytanács a fentiek szerint számított bírságösszegek tekintetében nem tartja indokoltnak, hogy az elrettentő hatásra figyelemmel korrekciót hajtson végre.
225. Az eljáró versenytanács a Tpvt. 78. §-a szerinti bírságmaximum figyelembevétele tekintetében az eljárás alá vontak vállalkozás-csoportjának előző évi nettó árbevételének 10%-át vette figyelembe, ennek érdekében azonosította az eljárás alá vontak vállalkozás-csoportjait.
226. A versenyfelügyeleti eljárásban a GVH engedékenységi politikájának alkalmazására nem került sor, valamint egyetlen eljárás alá vont sem kérelmezte fizetési nehézsége figyelembe vételét, illetve részletfizetési kérelmet sem terjesztettek elő.
227. A Tpvt. 79. §-a alapján az eljáró versenytanács határozatában legalább tíz, de legfeljebb harminc százalékkal csökkenti az e törvény egyéb rendelkezései alapján kiszabandó bírság mértékét azzal a vállalkozással szemben, amelyik a 73/A. § szerinti egyezségi nyilatkozatot tett.
228. Ekörben az eljáró versenytanács a Tpvt. 79. §-a szerinti 10 %-os alap bírságcsökkentésen felül figyelembe vette, hogy a jelen egyesített ügy különösen nagy erőforrás igényű ügynek minősül (10%), valamint azt, hogy jelen ügyben az elismerő nyilatkozat különösen nagy bizonyító erőt képvisel (10%), így összességében 30%-kal csökkentette a kiszabandó bírságok mértékét.
229. Ezen kívül az eljáró versenytanács megjegyzi azt is, hogy a Tpvt. ezen rendelkezése 2016. december 16-án lépett hatályba, azaz olyan időpontban, amikor a közös álláspont elérésére már sor került mind a Duna House, mind az Otthon Centrum csoporthoz tartozó vállalkozásokkal. Tekintettel arra, hogy a Tpvt. ezen rendelkezése a Tpvt. 95/E. §-ára<sup>4</sup> tekintettel a közös álláspont jegyzőkönyvben történő rögzítéskor még nem volt hatályos, az eljárás alá vontaknak nem állt módjukban az álláspontjukat előadni arra vonatkozóan, hogy milyen szempontok figyelembe vételét kérik a 10-30% közötti csökkentés meghatározása során.
230. Az eljáró versenytanács mindezekre tekintettel az alábbi bírságokat szabta ki az eljárás alá vontakkal szemben a horizontális jogsértés vonatkozásában, amelyeket 10.000,- Ft-ra kerekített:
- 1) DHH: 7.540.000,- Ft, amelynek a Tpvt. 79. §-a alapján 30%-ra csökkentett összege, így a végleges bírság összege 5.280.000,- Ft;
  - 2) DHF: 22.320.000,- Ft, amelynek a Tpvt. 79. §-a alapján 30%-ra csökkentett összege, így a végleges bírság összege 15.620.000,- Ft;
  - 3) OCH: 450.000,- Ft, amelynek a Tpvt. 79. §-a alapján 30%-ra csökkentett összege, így a végleges bírság összege 320.000,- Ft;
  - 4) OCF: 16.320.000,- Ft, amelynek a Tpvt. 79. §-a alapján 30%-ra csökkentett összege, így a végleges bírság összege 11.420.000,- Ft.
231. Az eljáró versenytanács mindezekre tekintettel az alábbi bírságokat szabta ki az eljárás alá vontakkal szemben a vertikális jogsértések vonatkozásában, amelyeket 10.000,- Ft-ra kerekített:
- 1) DHF: 41.070.000,- Ft, amelynek a Tpvt. 79. §-a alapján 30%-ra csökkentett összege, így a végleges bírság összege 28.750.000,- Ft;

---

<sup>4</sup> **95/E. §<sup>4</sup>** E törvénynek a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény, valamint a fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmáról szóló 2008. évi XLVII. törvény módosításáról szóló 2016. évi CLXI. törvénnyel megállapított 79. §-át azokban **az eljárásokban kell alkalmazni, amelyekben az e rendelkezés hatálybalépéséig még nem került sor az eljáró versenytanács előzetes álláspontjának vagy a vizsgálatot lezáró jelentésnek a 73. § szerint az ügyfelek részére való megküldésére.**

- 2) OCF: 20.420.000,- Ft, amelynek a Tpv. 79. §-a alapján 30%-ra csökkentett összege, így a végleges bírság összege 14.290.000,- Ft.

### **VIII.** **Egyéb kérdések**

232. A GVH hatásköre a versenyfelügyeleti eljárásra a Tpv. 45. §-án, illetékessége a Tpv. 46. §-án alapul.
233. A bírságot a határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül kell megfizetni, függetlenül attól, hogy a határozattal szemben keresetet terjesztenek-e elő.
234. A Pp. 332. §-ának (2a) bekezdése szerint a keresetlevél benyújtásának a végrehajtásra nincs halasztó hatálya, a felperes azonban a keresetlevélben a végrehajtás felfüggesztését kérheti. A kérelemben valószínűsíteni kell a (3) bekezdés utolsó mondata szerinti feltételeket, és az ezt alátámasztó bizonyítékokat a keresetlevélhez csatolni kell. E kötelezettség elmulasztása esetén a bíróság a végrehajtás felfüggesztése iránti kérelmet - hiánypótlási felhívás kiadását mellőzve - hivatalból elutasítja. A végrehajtás a kérelemnek a végrehajtást foganatosító szerv tudomására jutásától annak elbírálásáig, de legkésőbb az elbírálásra nyitva álló határidő elteltéig nem foganatosítható, kivéve, ha a hatóság a határozatot végrehajtás felfüggesztése iránti kérelemre tekintet nélkül végrehajthatónak nyilvánította.
235. A bírságnak a GVH 10032000-01037557-00000000 számú bírságbevételei számlája javára történő befizetésekor a közlemény rovatban feltüntetendő:
- 1) az eljárás alá vont neve,
  - 2) a versenyfelügyeleti eljárás száma,
  - 3) a befizetés jogcíme (bírság).
236. A Ket. 140. §-ának (1) bekezdése értelmében a végrehajtást megindító hatóság vagy a bíróság függesztheti fel a végrehajtást. A Ket. 140. §-ának (3) bekezdése szerint a végrehajtást megindító hatóság a kötelezett kérelmére kivételesen akkor függesztheti fel a végrehajtást, ha a kötelezett a felfüggesztésre okot adó, méltányolható körülményt igazolta, és a kötelezettet a végrehajtási eljárás során korábban nem sújtották eljárási bírsággal.
237. A Ket. 132. §-ának (1) bekezdése szerint a pénzfizetési kötelezettségének határidőre eleget nem tevő késedelmi pótlékot köteles fizetni. A (2) bekezdés szerint a késedelmi pótlék mértéke minden naptári nap után a felszámítás időpontjában érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének 365-öd része. A bírság és a késedelmi pótlék meg nem fizetése esetén az eljáró versenytanács megindítja a határozat végrehajtását. Az eljáró versenytanács tájékoztatja a kötelezettet, hogy a Tpv. 90/A. §-ának (1) bekezdése alapján a GVH által kiszabott, teljesítési határidőben meg nem fizetett bírság (valamint a meg nem fizetett bírság után felszámítandó és meg nem fizetett késedelmi pótlék) behajtása iránt az állami adóhatóság intézkedik.
238. A jelen határozattal szembeni jogorvoslati jog a Tpv. 83. § (1) bekezdésén alapul.

Budapest, 2017. január 10.

dr. Juhász Dorina s.k.  
előadó versenytanácsstag

Dr. Bara Zoltán s.k.  
versenytanácsstag

dr. Kőhalmi Attila s.k.  
versenytanácsstag