

Időben megosztott üdülőhasználati jog, üdülési jog (timeshare) továbbértékesítése

Az időben megosztott üdülőhasználati jogra vonatkozó szerződéskötések az elmúlt évtized során széles körben váltak elterjedté azon magyarországi lakosok körében, akik megfelelő anyagi lehetőségekkel rendelkeztek ahhoz, hogy az üdülésnek ezt a formáját válasszák és/vagy meglévő megtakarításaikat –hosszú távon - üdülési jog vásárlásába fektessék. A szerződéseket általában 20, 30 évre vagy még ennél is hosszabb időre, 99 évre kötötték meg.

Az üdülési jog értékesítésével foglalkozó vállalkozások bemutatóikon az ajánlataikat általában úgy tették még vonzóbbá, hogy előszeretettel hangsúlyozták, a megvásárolt üdülési jog más belföldi és külföldi szálláslehetőségekre elcserélhető, az üdülőhasználati jog örökölhető.

A Gazdasági Versenyhivatalhoz érkező panaszok azt jelzik, hogy az időben megosztott üdülőhasználati szerződést aláírók számára **a vásárlást követő jó néhány év elteltével gyakori problémát okoz, hogy**

- **már nem tudják igénybe venni** a megvásárolt ingatlant egészségügyi állapotukra, életkorukra tekintettel,
- már nem tudják fizetni az **egyre nagyobb összegű éves fenntartási díjat**.

Az érintett fogyasztók, ha szeretnék a szerződést felbontani (és az általuk kifizetett összeg időarányos részét pedig visszakapni), ezt a határozott időre megkötött szerződés nem teszi lehetővé, így felmerül az üdülési jog **eladása**. Számos vállalkozás ígéri, hogy segít ebben a fogyasztóknak, azonban az eddigi eljárások alapján **kevésbé várható** az, hogy az értékesítők sikerrel járnak. Ugyan a vállalkozások ígérik a korábbi üdülési jog beszámítását egy új üdülési jogba, vagy azt, hogy eladják a régi jogot, ha a fogyasztó vesz egy új üdülési jogot, de a régi üdülési jog eladása szinte egyáltalán nem fordul elő. Az viszont annál **gyakoribb, hogy a fogyasztó végül két üdülési jog költségeit viseli – további 20-30 évig**.

Az értékesíthetőséget a kedvezményprogramokban való részvétel kifizetése sem segíti a tapasztalatok alapján.

Az üdülőhasználati jogok másodlagos értékesítésével kapcsolatban a Gazdasági Versenyhivatal az elmúlt években több (pl. [VJ/114/2010](#). - Holiday Club Hungary Kft., [VJ/41/2013](#). – Resort Club Hungary Kft. és [VJ/20/2014](#). – Euro Benefit Kft., [VJ/77/2014](#). – Safe Time International Kft., [VJ/92/2014](#). – Klubpont Kft., [VJ/94/2014](#). – Online Resorts International Kft., [VJ/95/2014](#). – Online Resorts Kft.) **versenyfelügyeleti eljárást** indított, melyből az első két helyen említett ügy már – jogsértés megállapítása mellett - lezárult, további öt ügy pedig még folyamatban van. .

Felhívjuk szíves figyelmét arra, hogy egy eljárás megindítása nem jelenti annak kimondását, hogy a nevezett vállalkozás(ok) a jogsértést elkövette(k). Az eljárás a tények tisztázására, és ezen keresztül a feltételezett jogsértés elkövetésének bizonyítására irányul.

Az eljárás alá vontak

- a már meglévő üdülési jog **továbbértékesítésére vonatkozó ígéretüket** rendszerint annak érdekében tették, **hogy** a fogyasztókat **újabb és/vagy látszólag értékesebb üdülési jog vásárlására, kedvezményprogramban való részvételre készítsék;**
- a továbbértékesítésre vonatkozó ígéreteik **azt a látszatot kelt(het)ték, hogy az érintett ügylet minimális kockázattal jár** a fogyasztók számára;
- az üdülési jogok másodlagos értékesítése során **megettévesztették a fogyasztókat meglévő üdülési joguk tényleges piaci értékével, értékesítési lehetőségével, valamint a továbbértékesítés folyamatával kapcsolatban,** melynek következtében az érintett fogyasztók a meglévő üdülési joguk továbbértékesítésére szóló megbízási szerződés megkötése mellett további üdülési jog vételére és/vagy a vállalkozás által alkalmazott egyéb kedvezményprogramban való részvételre szóló szerződést kötöttek;
- a megbízási szerződés megkötésekor megvásárlásra ajánlott **új üdülési jogot jó befektetési lehetőségként tüntették fel** - egyes esetekben kiemelve, hogy az újonnan vásárolt üdülési jog árába beszámítják a meglévő üdülési jogokat -, holott az újonnan megvásárolt üdülési jog sem értékesíthető nagyobb arányban, mint a már meglévő üdülési jog.

Tájékoztatjuk, hogy a GVH által folytatott **versenyfelügyeleti eljárás nem terjed ki a szerződés létrejöttére, érvényességére és joghatásaira, valamint a gyakorlattal összefüggésben felmerülő polgári jogi igényekre** arra való tekintettel, hogy ezen kérdések megítélése a bíróság hatáskörébe tartozik.

Mielőtt szerződne:

- tájékozódjon,
- kérjen írásbeli tájékoztatást,
- ha kérdése van a fentiek kapcsán, hívja a Gazdasági Versenyhivatal Ügyfélszolgálatát: 00-36-1-4728851

Az Európai Unió tagországaiban a fogyasztók védelme érdekében, az időben megosztott üdülőhasználati jog értékesítése során alkalmazandó szabályokat a 2011. februárjában hatályba lépett [2008/122/EK irányelv](#) tartalmazza. Magyarországon a vásárlásokat speciális jogszabály, a szállás időben megosztott használati jogára, a hosszútávra szóló üdülési termékekre vonatkozó szerződésekről, valamint a tartós szálláshasználati szolgáltatási tevékenységről szóló [141/2011. \(VII.21.\) Korm. rendelet](#) szabályozza.